FILE COPY

Office - Supreme Court, U. S.
FILED
APR 4 1944
CHARLES ELMORE CROPLEY
CLERK

IN THE

Supreme Court of the United States

OCTOBER TERM, 1943.

No. 497.

MARIO MERCADO E HIJOS, *Petitioner*,

v.

ELVIRA OLIVIERI COMMINS, ET AL., *Respondents*.

PETITIONER'S SUPPLEMENTAL BRIEF.

WILLIAM CATTRON RIGBY,
PEDRO M. PORRATA,
Attorneys for Petitioner.

RIGBY, LEON AND WEILL,
FRED W. LLEWELLYN,
Of Counsel.

PRESS OF BYRON S. ADAMS, WASHINGTON, D. C.

SUBJECT INDEX.

	Page
Re-adoption of Petition for Certiorari and Supporting Brief	1
Jurisdiction	1-2
Supplemental Points	2-5
Point VI Personal Knowledge Supplies Lack of Record. [Supplementing Points I and IV of Original Supporting Brief]	2-4
Point VII Spanish Authorities: Notice and Knowledge [Attaching Appendix I]	5
Point VIII Rule 39(b): Invalidity [Appending Supplemental Memorandum as Appendix I]	5
Conclusion	6
Appendix I—Degree of Respect accorded Decisions of Territorial Courts on local Territorial Law: Memorandum of this Court's Decisions	7-23
Appendix II—Extracts from Spanish Enciclopedia Jurídica Española	24, *et seq.*

TABLE OF CASES.

Agenjo v. Agenjo, 276 Fed. 105 ..... 17 Appendix
Albright v. Sandoval, 216 U. S. 331, 339 ..... 11, 14 Appendix
Apache County v. Barth ..... 9 Appendix
Armijo v. Armijo, 181 U. S. 558, 561 ..... 8, 14 Appendix
Baerga v. Registrar of Humacao, 29 P. R. Rep. 440, 442 ..... 18 Appendix
Clason v. Matko, 223 U. S. 646, 653 ..... 13 Appendix
Colon v. Colon, 51 P. R. Rep. 95, 101-102 ..... 2, 3
Copper Queen Min. Co. v. Terr. Bd. of Equalization of Arizona, 206 U. S. 474, 479 ..... 9, 10 Appendix
Cordova v. Folgueras, 27 U. S. 375, 378-379 ..... 14 Appendix
Diaz v. Gonzalez, 261 U. S. 102, 105-106 ..... 16, 20, 21 Appendix
English v. Arizona, 214 U. S. 359, 361 ..... 10, 11, 12 Appendix
Fernandez v. Ayllon y Ojeda, 266 U. S. 144, 146 ..... 19 Appendix

Page

Fox v. Haarstick, 156 U. S. 674, 678-679 8, 9, 11, 12, 14 Appendix
Garzot v. De Rubio, 209 U. S. 283, 303 ..... 18 Appendix
Gilson v. United States, 234 U. S. 380, 383-384 . 19 Appendix
Gray v. Taylor, 277 U. S. 51, 56-57 ..... 14, 15 Appendix
Grayson v. Lynch, 163 U. S. 468, 473 ..... 9 Appendix
Ker v. Coudens, 223 U. S. 268, 279 ..... 13, 19 Appendix
La Neve v. La Neve, 1 Vesey, Sr. 64; 27 English Rep. 893 4-5
Lee v. Chesapeake & Ohio Ry. Co., 260 U. S. 653 17 Appendix
Lewers & Cooke v. Atcherly, 222 U. S. 285, 294 11 Appendix
Lewis v. Harrea, 208 U. S. 309, 314 ..... 10 Appendix
Martorell v. Ochoa, 25 P. R. Rep. 707, 729 ..... 17 Appendix
Matos v. Alonso Hermanos, 300 U. S. 429, 432 . . 20 Appendix
Nadal v. May, 233 U. S. 447, 545 .... 16, 18, 19, 21 Appendix
Northern Pacific R. Co. v. Hambly, 154 U. S. 349, 361 7, 9, 10 Appendix
Pacheco v. Plazuela Sugar Co., 56 P. R. Rep. 473, 477, et seq. 2, 3
People of Puerto Rico v. Rubert Hermanos Inc., 315 U. S. 637, 646 ..... 23 Appendix
Phoenix R. Co. v. Landis, 231 U. S. 578, 579-580 15, 16 Appendix
Quintana v. Capital of Puerto Rico, 51 P. R. Rep. 103, 107 2
Sancho Bonet, Treasurer of Puerto Rico v. Yabucoa Sugar Co., 306 U. S. 505, 509-511 ..... 23 Appendix
Sancho Bonet, Treasurer of Puerto Rico v. Texas Co., 308 U. S. 463, 470, 472 ..... 23 Appendix
Santa Fe Central Ry. Co. v. Friday, 232 U. S. 694, 700 ..... 15, 16, 19 Appendix
Santa Fe County v. New Mexico, ex rel Coler, 215 U. S. 296, 305, 307 ..... 11, 14 Appendix
Sweeney v. Lomme, 22 Wall. (89 U. S.) 208, 213 7, 8, 9, 10 Appendix
Texas & Pacific Ry. v. Louisiana R. R. Commission, 232 U. S. 338 ..... 19 Appendix
Treat v. Grand Canyon R. Co., 222 U. S. 448, 452 12 Appendix
Villanueva v. Villanueva, 239 U. S. 293, 299 19, 21 Appendix
Waialua Co. v. Christian, 305 U. S. 91, 109 .... 21 Appendix

IN THE

Supreme Court of the United States

OCTOBER TERM, 1943.

No. 497.

MARIO MERCADO E HIJOS, *Petitioner*,

v.

ELVIRA OLIVIERI COMMINS, ET AL., *Respondents*.

PETITIONER'S SUPPLEMENTAL BRIEF.

Re-adoption of Petition for Certiorari and Supporting Brief.

Petitioner requests permission to readopt, for the purposes of the present brief for petitioner, its original Petition for Certiorari and Supporting Brief in this case, without reprinting, to be considered for all purposes as parts of this brief, together with the additional three points and the two additional appendices here following,—all together to stand as the Petitioner's Brief in this case.

Jurisdiction.

The basis of this Court's jurisdiction in this case is stated in the Supporting Brief (pp. 21-22).

Certiorari was granted by this Court on February 28, 1944 (R. 519), when this case was assigned for argument

immediately following No. 349, *De Castro* v. *Board of Commissioners of San Juan.*

POINT VI.

Personal Knowledge Supplies Lack of Record.

[*This Point is in supplement, particularly, to Points I and IV* (pp. 23-25, 28-29) *of our original Supporting Brief.*]

A. Both of the lower courts expressly found that all of the defendants-respondents actually had personal notice and knowledge of petitioner's option rights, and of all the essential facts in the case; of everything which could have been disclosed by the fullest and most specific conceivable public record (District Court, R. 39, 110, 111; Insular Supreme Court, R. 482. *Confer* Supporting Brief, pp. 10, 23-25, 29).

B. Under those circumstances the law is well settled that a party possessing such actual knowledge, or means of knowledge, cannot claim to be protected from the effects of his knowledge, as an innocent third party purchaser without notice, because of any lack or defect in the notice appearing in the public registry or other public land records.

C. This general rule of law appears to be just as well recognized, and as well settled, in the Spanish Civil Law, and in earlier decisions of the Puerto Rico Supreme Court itself, as it is in the common law jurisdictions.

It is not overborne by any provisions either of Section 1362 of the Civil Code or of Section 34 of the Mortgage Law, or by any other Sections either of the Civil Code or the Mortgage Law, or of any other of the Codes of Puerto Rico.

This has been expressly decided in earlier decisions of the Supreme Court of Puerto Rico itself. *Colon* v. *Colon*, 51 P. R. Rep. 95, 101-102; *Quintana* v. *Capital of Puerto Rico*, 51 P. R. Rep. 103, 107; *Pacheco* v. *Plazuela Sugar Co.*, 56 P. R. Rep. 473, 477, *et seq.*

D. In *Colon* v. *Colon, supra*, 51 P. R. Rep. 95, the insular Supreme Court said (pp. 101-102):

> "The evidence for defendants establishes a *prima facie* case as to the simulated character of the conveyance by Dona Maria Luisa Alvarez to Rafael Colon. It is a fair inference from the close family relationship and from other facts established by the evidence that Raul Colon was aware of the simulated character of the conveyance by his aunt to his father. If he had knowledge of this fact, he cannot take shelter behind the revision of section 34 of the Mortgage Law. If the conveyance by Dona Maria to her brother Rafael was a simulated conveyance, it was an absolute nullity. It would follow, of course, that the conveyance by Rafael to Raul was also an absolute nullity. *Gonzalez Rodriguez* v. *Fumero*, 38 P. R. R. 497; Judgment of the Supreme Court of Spain dated November 30, 1909; *German Savings and Loan Soc.* v. *De Lashmutt et al.*, 67 Fed. 399; 8 C. J. 1149 and *Del Rio* v. *Sastre*, 9 P. R. R. 174."

E. In *Quintana* v. *Capital of Puerto Rico, supra*, 51 P. R. Rep. 103, the insular Supreme Court had occasion to discuss quite at length (pp. 104-108) the effect of actual knowledge of the facts in case of failure of the record to show some essential fact in full, and (pp. 106-108) some differences of opinion among Spanish Commentators as to the "exact definition of a third person," and expresses its agreement with the view of BARRACHINA in his treatise on the Mortgage Law,—which it says is also that of the Supreme Court of Spain,—that:

> "The law does not only preclude from the status of a third person the notary and witnesses, given the natural interpretation of section 27, but it also comprehends all those who, whether or not they intervened, have knowledge of the cause of nullity."

F. In *Pacheco* v. *Plazuela Sugar Company, supra*, 56 P. R. Rep. 473, 477 *et seq.*, the insular Court, considering the question again, and after quoting (p. 477) from its own

earlier decision in *Colon* v. *Plazuela Sugar Co.*, 47 P. R. Rep. 827, 834, agreeing with the view of the Supreme Court of Spain, as appearing "to be just and reasonable," concludes (p. 480):

> "Francisco Pacheco was put upon inquiry by the existence of the Plazuela Sugar Company's railroad tracks on the land at the time of his purchase. He could not close his eyes to things that would strike the eye of the most casual observer, and thereafter successfully invoke the second paragraph of section 1362 of the Civil Code to defeat the Plazuela Sugar Company's title to the land on which its tracks were laid. No purchaser of land which has been previously sold, who is not also an innocent purchaser, can take shelter behind the letter of the law."

G. This rule is, of course, in accord with the general rule of the common law jurisdictions,—and indeed, as it is believed, of all enlightened systems of the law,—that, as it is summarized, for example, in the article on "*Vendor and Purchaser*" in CORPUS JURIS (66 Corp. Jur., pp. 1060, 1092, 1174-1175, 1183-1184, *et seq.*, citing many cases in the notes), the essential elements of a *bona fide* purchaser include absence of actual knowledge of the facts curing a defect of record in the title; and that subsequent purchasers with notice, actual or constructive, take subject to defects of which they have such actual notice or means of notice, even though they be purchasers for valuable consideration; that, for example, actual possession of real property is notice to the world of rights claimed in it; and that a purchaser with actual notice can never be considered in the light of an innocent third person or *bona fide* purchaser without notice because of a lack of appearance in the public record of notice of facts of which he actually possesses personal knowledge or the means of knowledge, to which he has no right to close his eyes.

H. This rule was recognized in England as far back as December 19, 1747, by LORD CHANCELLOR HARDWICKE, in *La*

Neve v. *La Neve*, 1 Vesey, Sr., 64, 66-67 (27 English Reports 893), holding under the Registry Act, 7 Queen Anne, chap. 20, that actual notice to the second wife's attorney of the prior un-registered settlement, in favor of the first [deceased] wife's children, subordinated to it the second wife's subsequently registered settlement.

POINT VII.

Notice and Knowledge. Spanish Authorities.

There are collected in Appendix II (*infra*, pp. 24 *et seq.*) photostatic copies of extracts [in the Spanish language] from Volume 29 of the *Enciclopédia Jurídica Española* on this subject.

Permission is requested hereafter, before the time set for the argument of this case, to file English translations, to be considered as part of this brief.

POINT VIII.

Invalidity of Rule 39(b) of the Circuit Court of Appeals for the First Circuit.

This Court's Rule as to the Respect to be Accorded to Decisions of Territorial Courts on Local Matters.

(1) There is appended, as Appendix I to this brief (*infra*, pp. 7-23) a memorandum of this Court's decisions enunciating the rule.

(2) This memorandum is a duplicate of the memorandum, "Appendix F" to the Brief for the petitioner in case No. 349 at the present term of this Court, *De Castro* v. *Board of Commissioners of San Juan*, which this Court, as above noted, has directed (R. 519) be assigned for argument immediately preceding the argument of this case.

CONCLUSION.

As indicated in the conclusion of the petitioner's original Supporting Brief, the decision of the Supreme Court of Puerto Rico, affirming the judgment of the District Court of Ponce, was clearly wrong, and should be reversed; and the action or judgment or order of the Circuit Court of Appeals for the First Circuit, dismissing, under its Rule 39(b), the appeal to it, and affirming the judgment of the insular Supreme Court *pro forma*, without full hearing and argument, was likewise erroneous, and was a deprivation of petitioner-appellant's constitutional rights to due process of law and to the equal protection of the laws, and should likewise be reversed; and this case should be remanded with directions to grant the prayers of petitioner's original complaints in the District Court.

Respectfully submitted,

WILLIAM CATTRON RIGBY,
PEDRO M. PORRATA,
Attorneys for Petitioner.

RIGBY, LEON AND WEILL,
FRED W. LLEWELLYN,
Of Counsel.

APPENDICES.

APPENDIX I.

Memorandum of the Decisions of United States Supreme Court enunciating Rule of the Respect to be accorded to Decisions of Territorial Courts upon Questions of local Territorial Law.

APPENDIX II.

Extracts from Enciclopédia Jurídica Española.

APPENDIX I.

Memorandum of Decisions of United States Supreme Court enunciating Rule of the Respect to be accorded to Decisions of Territorial Courts upon Questions of local Territorial Law.

Sweeney v. Lomme, 22 Wall. (89 U. S.) 208, 213.

MILLER J.; *Montana Territory;* December 21, 1874.

Suit on a replevin bond, originally given by plaintiffs in error, *Sweeney, et al.*, to a sheriff, for the benefit of Lomme, defendant in error, then an attaching creditor. This Court said (pp. 212-213):

> "The first error assigned and mainly relied on is, that the bond having been given to Roberts, the Sheriff, this action cannot be maintained by Lomme, the party for whose benefit it was really given.
>
> "The question has been decided differently by different State Courts under precisely the same Code of practice.
>
> "Without expressing any opinion of our own on the question, we hold that as it is one which arises under their own Code of practice, we should, in this conflict of authority, adopt the ruling of the Supreme Court of Montana in the consideration of it."

Northern Pacific R. Co. v. Hambly, 154 U. S. 349, 361.

BROWN, J.; *Dakota Territory;* May 26, 1894.

Fellow servant case. Question whether members of track crew, and of train crew, are fellow servants. Decided both ways in different States.—Decided that they are, by the Supreme Court of Dakota. This Court, rather inclined also to that opinion, if it were to be treated as an independent question, yet says, with reference to the Dakota Court's decision:

> "While this construction, given by the Supreme Court of a Territory, is not obligatory upon this Court, it is certainly entitled to respectful consideration, and in a doubtful case might well be accepted as turning the scale in favor of the doctrine there announced."

Fox v. Haarstick, 156 U. S. 674, 678-679.

SHIRAS, J.; *Utah Territory;* March 4, 1895.

Judgment of Utah Supreme Court, affirming District Court judgment for damages, for refusal to assign shares of stock in a transportation company.

> "The record discloses the affirmative findings of the trial Court which, of themselves fully warrant the conclusion of law based upon them, that the plaintiff was entitled to recover. * * *
>
> "This was the conclusion reached by the Supreme Court of the Territory, * * *
>
> "It is true that this ruling of the Supreme Court of the Territory does not, even in a question of practice arising under the local law, preclude this Court from reviewing it, as would a decision of a State court in similar circumstances; *but unless a manifest error be disclosed, we should not feel disposed to disturb a decision of the Supreme Court of a Territory construing a local statute. So far from discovering manifest error, we concur with the Supreme Court of the Territory in their disposition of the question.*" (*Italics supplied.*)

Armijo v Armijo, 181 U. S. 558, 561.

PECKHAM J.; *New Mexico Territory,* May 15, 1901.

An accounting suit; the New Mexico Supreme Court had certified that it was unable to find the facts, "the appeal not having been perfected in such a manner as to bring them before that Court", which had "decided that in order to bring before it the facts", "it was necessary that a motion for a new trial should be made in the court below, and if such motion were not made the facts in the case were not brought before the appellate court".

MR. JUSTICE PECKHAM says (at p. 561):

> "This matter of practice in the courts of the Territory is based upon local statutes and procedure, and we are not disposed to review the decision of the Supreme Court in such case. *Sweeney* v. *Lomme,* 22 Wall. 208. Our jurisdiction to review judgments of Terri-

torial courts is found in the statute approved April 7, 1874, chapter 80, entitled 'An Act concerning the practice in Territorial courts, and appeals therefrom', 18 Stat. 27. * * *

"This statute constitutes our only right of review on appeals from the Territorial courts. *Apache County* v. *Barth*, 177 U. S. 538, 541; *Grayson* v. *Lynch*, 163 U. S. 468, 473."

"In the absence of any findings by the Supreme Court of the Territory, and also being without anything in the nature of a bill of exceptions, we have nothing on which to base a reversal of the judgment in this case. * * *

"The report of the referee authorized the judgment that was entered, and there is nothing whatever in the record to show that any error has been committed in the trial of the case."

Copper Queen Min. Co. v. Terr. Bd. Equalization of Arizona, 206 U. S. 474, 479.

HOLMES J.; *Arizona Territory;* May 27, 1907.

Question of interpretation of local Territorial tax valuation statute. Board had been sustained by Territorial Supreme Court. Company's contention for a different interpretation was that the statute had been taken from a Colorado statute which had been otherwise construed. Sustaining the Arizona Territorial Court's construction, MR. JUSTICE HOLMES said:

> *"On the other hand, while this Court cannot refuse to exercise its own judgment, it naturally will lean toward the interpretation of a local statute adopted by the local court"* (*citing Sweeney* v. *Lomme; Northern Pac. R. Co.* v. *Hambly;* and *Fox* v. *Haarstick*; supra).

Then, after discussing the question on its merits (p. 479-48), MR. JUSTICE HOLMES concludes (at p. 479):

> "As an original question the construction adopted by the" [Territorial] "Supreme Court appears to us at least as reasonable as the opposite one contended for,"

and then proceeds to discuss the question there further (pp. 479-482), and concludes (p. 428) by affirming the judgment of the Arizona Territorial Supreme Court.

Lewis v. Harrea, 208 U. S. 309, 314.

FULLER, Ch. J.; *Arizona Territory;* February 24, 1908.

Bank receiver's suit to set aside deed made by judgment debtor to his wife, and have the property subjected to payment of the bank's judgment. The deed was made before the indebtedness accrued to the bank; but was not acknowledged until after it had accrued. The Arizona Supreme Court, interpreting the local statute, held that the deed did not become effective as a conveyance, until it was acknowledged. This Court said (p. 314):

> "The construction of the statute by the local courts is of great, if not of controlling, weight." (*Citing Sweeney v. Lomme; Northern Pac. R. R. Co. v. Hambly;* and *Copper Queen Consolidated Mining Co. v. Territorial Bd. of Equalization of Arizona; supra.*)

English v. Arizona, 214 U. S. 359, 361.

MCKENNA, J.; *Arizona Territory;* June 1, 1909.

Tax collection case: District Court's judgment affirmed by Territorial Supreme Court. This court said:

> "The first contention is repeated here, and it invokes our construction of the statutes of the territory against that made by the Supreme Court. If there were doubt, we should certainly lean to the construction given by the Supreme Court". [Citing *Copper Queen* case, *supra*] "But we think there is no doubt".

[But then proceeding non-the-less to discuss the question involved there, on the merits; and to uphold (pp. 361-365) the Territorial Supreme Court.]

Santa Fe County v. New Mexico, ex rel. Coler, 215 U. S. 296, 305, 307.

McKenna, J.; *New Mexico;* December 20, 1909.

Special Tax case:

> "Unless in a case of manifest error, this court will not disturb a decision of the Supreme Court of a Territory construing a local statute". *ib* p. 307.

[This Court manifestly agreed, on the merits, with the Territorial Supreme Court; and proceeded to discuss that Court's decision *on the merits.*]

Albright v. Sandoval, 216 U. S. 331, 339.

McKenna, J.; *New Mexico Territory;* February 21, 1910.

Contest over fees of office of County Assessor; depending on incumbency of office; and upon interpretation of Territorial statute, as to whether residence in the County was a requisite to continuance in holding County office. [New County of Sandoval having been formed, within which Mr. Sandoval was residing, who had theretofore been elected County Assessor of the earlier larger County of Bernalillo, from which Sandoval County was split off]. The Territorial Supreme Court had held continued residence in the County not essential. This Court said (p. 339):

> "And that construction we are not disposed to disturb" (*Citing Fox* v. *Haarstick* and *English* v. *Arizona, supra.*)

Lewers & Cooke v. Atcherly, 222 U. S. 285, 294.

Holmes, J.: *Hawaii;* December 18, 1911.

Appeal from decree of Territorial Supreme Court, refusing registration of title to land devised through an oral will in 1844, reported to the King, as required by the local laws in those days, "and there is evidence that the King disapproved it, because of Kalakaua's youth"; and that

in 1849 the Land Commissioner adjudged the land to Kinimaki in fee simple. After detailing the history, including a decree, in 1858, in favor of Kalakaua, who afterwards became King, and after further dissension, MR. JUSTICE HOLMES says:

> "Acting on this rule, as to the application in practice, we see no sufficient reason for not following the local Court. The" [Territorial] "Supreme Court came to the conclusion that the * * * decree of 1858 was wrong.
>
> "On this point there is every reason for attributing great weight to the decision of the Court on the spot" (p. 294)

Treat v. Grand Canyon R. Co., 222 U. S. 448, 452.

HOLMES, J.; *Arizona Territory;* January 9, 1912.

Tax injunction suit, by railway. The Territorial Supreme Court had affirmed the decree of the District Court; holding the railway exempt under a local ten year tax exemption statute enacted to encourage railroad building, and holding the appellee company, purchaser at foreclosure, entitled to succeed to the exemption. This Court said:

> "No doubt a strong argument can be made and was made for a different view, * * *. But the considerations that prevailed are cogent and so obvious as not to need statement, * * *. The courts of the Territory have given to the railroad the rights that it claims, as against the tax authorities seeking to levy the tax. The only question is whether any sufficient reason appears for not following the construction given to the local statute by the Territorial court, when that construction is inherently reasonable, is at least the first to strike the mind, and is one that protects private rights. It is enough to answer that on the principle followed so far as may be by this Court, there is no such manifest error as to warrant us in reversing the decisions below." [*Citing Fox* v. *Haarstick*, and *English* v. *Arizona, supra*].

Ker v. Coudens, 223 U. S. 268, 279.

HOLMES, J.; *Philippine Islands;* February 19, 1912.

Question of ownership, under the Spanish Law of Accessions, of the shore, by accretion and alluvion; a vexed question.

MR. JUSTICE HOLMES says (at p. 275-276):

> "That the question is a vexed one is shown not only by the different views of Spanish commentators, but by the contrary provisions of modern Codes, and by the occasional intimations of the doctors of the Roman Law."

The Philippine Supreme Court had held (p. 275) that the title to the accretions remained in the Government.

MR. JUSTICE HOLMES, after a full discussion (at pp. 275-279) of Roman, Spanish, French, Italian, Mexican, Chilean, and Louisiana sources, concludes (at p. 279);

> "The court of first instance below refers to judgments of the Supreme Court of Spain that seem to look in the same direction. We have neither heard nor found anything on the other side that seems to us to approach the foregoing considerations in weight, *not to speak of the respect that we must feel for the concurrent opinion of both the Courts below upon a matter of local law with which they are accustomed to deal.*" (Italics supplied)

Clason v. Matko, 223 U. S. 646, 653.

MCKENNA, J.; *Arizona Territory;* March 11, 1912.

Action to quiet title to a mining claim: MR. JUSTICE MCKENNA says (pp. 652-653):

> "The construction of the Supreme Court of Section 3241 of the Revised Statutes of the Territory is attacked. That section required, before its amendment in 1907, that in case of a relocation of a claim * * *.
>
> "The contention is that this section, properly considered, applied only to 'abandoned property' and did not apply to forfeited property, * * *.

"Of course, there may be a distinction between the abandonment of a claim and its forfeiture, but the question does not turn upon the distinction only, but upon what the statute means, considering all of its words; and, considering them all, we think they show quite clearly that no distinction was intended. * * *.

"Even if we should concede that the statute is ambiguous, we should certainly lean to agreement with the Supreme Court of the Territory". (*Citing Fox* v. *Haarstick; Armijo* v. *Armijo; English* v. *Arizona; Santa Fe County* v. *ex rel, Coler* v. *New Mexico;* and *Albright* v. *Sandoval; supra.*)

Gray v. Taylor, 227 U. S. 51, 56-57.

HOLMES, J.; *New Mexico Territory;* January 20, 1913; *County seat fight.* Question, whether attempted change of County seat was void.

After disposing of some objections urged under the Organic Act of Congress, this Court says:

"However it may be as to the foregoing question, which arises under an Act of Congress, the other objections are of a kind as to which we have often intimated our strong leaning toward following the local courts, and therefore will not be discussed at length" (pp. 56-57).

[But none-the-less this Court does actually discuss them (pp. 57-58), and was apparently in accord with the conclusions of the Territorial Supreme Court.]

Cordova v. Folgueras, 227 U. S. 375, 378-379.

HOLMES, J.; *Puerto Rico;* February 24, 1913.

Filiation suit. MR. JUSTICE HOLMES says:

"It is objected that the Supreme Court of Spain has construed the fourth transitory provision otherwise * * *. The construction adopted in Porto Rico at least does no violence to the words of the statute; it concerns local affairs under a system with which the Court of the Island is called on constantly to deal, and

we are not prepared, as against the weight properly attributed to the local decisions, to say that it is wrong." (Citing *Gray* v. *Taylor, supra.*)

Phoenix R. Co. v. Landis, 231 U. S. 578, 579-580.

HUGHES, J.; *Arizona;* December 22, 1913.

Death Case. District Court's judgment affirmed by Territorial Supreme Court, holding that under a local statute the action was for the benefit of the estate, and that it was not necessary for the plaintiff, administrator, to allege or prove the existence of beneficiaries, or the amount of the damages suffered by them,—following its own earlier decisions, in which it had reviewed the history of the legislation.

MR. JUSTICE HUGHES says:

"This court has frequently stated that it is disposed to accept the construction which the Territorial Court has placed upon a local statute" [*Citing earlier cases, supra*]. "The applicable considerations gain in force where, as in this case, the construction of the statute deliberately established and followed, has been reaffirmed upon the eve of statehood; and we are of the opinion that the ruling of the Supreme Court of the Territory of Arizona should not be disturbed."

Santa Fe Central Ry. Co. v. Friday, 232 U. S. 694, 700.

HOLMES, J.; *New Mexico;* March 23, 1914.

Action for personal injuries. MR. JUSTICE HOLMES says (pp. 698-700):

"The only argument addressed to us is an attack upon the jurisdiction of the court that tried the case. * * *

"But it is said that the jurisdiction of these courts was to be 'as limited by law', that that means by Territorial legislation, and that a Territorial statute provided * * *. Thus, it is argued, exclusive jurisdiction of cases like the present was transferred to the County District Courts.

"But it has been held for many years, that the purpose and effect of these statutes was to give the Judges of the Supreme Court sitting in the County District Courts authority to hear cases arising under Territorial laws, * * *. *We should not decide against the local understanding as a matter of purely local concern unless we thought it clearly wrong,* instead of thinking it, as we do, plainly right." (*Citing Phoenix Ry. Co.* v. *Landis, supra.*) (*Italics supplied.*)

Nadal v. May, 233 U. S. 447, 545.

HOLMES, J.; *Puerto Rico;* April 20, 1914.

Error to the District Court of the United States for Puerto Rico. Suit by Rafael Martinez Nadal to establish his title to one-half interest in a plantation, "Carmen", as devisee of his aunt. Question of the effect, under Puerto Rico laws relating to conjugal partnership, of a conveyance by the aunt's husband to a third party. MR. JUSTICE HOLMES says (pp. 453-454):

"Both sides agree that the wife's assent to a conveyance by her husband was made necessary for the first time by section 1328 of the Civil Code of March 1, 1902. Unless that Code went into effect at its date it did not apply to the conveyance of June 2." (*Discussing the history of the enactment of the four Puerto Rican Codes of 1902.*) "It is impossible to know how many or how important tranactions may have taken place on the faith of these repeated solemn assurances, *and apart from the general unwillingness of this Court to overrule the local tribunals upon matters of purely local concern* (*Santa Fe Central Ry. Co. v. Friday,* 232 U. S. 694, 700), it is not too much to say that the decisions have become a rule of property, even if we did not think, as we do, that probably the Secretary's certificate expressed the legislative will." (*Italics supplied.*)

Diaz v. Gonzalez, 261 U. S. 102, 105-106.

HOLMES, J.; *Puerto Rico;* February 19, 1923.

Suit by respondents to establish nullity of a sale of their land while they were all minors. The Supreme Court of Puerto Rico upheld the sale, and ordered the complaint

dismissed (27 P. R. Rep. 364), but was reversed by the Circuit Court of Appeals (276 Fed. 108), following another decision made by it at the same term (*Agenjo* v. *Agenjo*, 276 Fed. 105). This Court granted *certiorari*, reversed the Circuit Court of Appeals, and affirmed the judgment of the insular Supreme Court.

The father of the respondents died in 1904, and the title to the land passed to his widow and children. The land lay in the judicial district of Humacao, in Puerto Rico. The widow obtained authority to make the sale from the District Court of another judicial district [San Juan], and the sale was made. MR. JUSTICE HOLMES said (p. 103): "This suit proceeds on the ground that only the Court of the judicial district where the land was situated had power to authorize the sale of the minors' interest in the land."

Analyzing and comparing various provisions of the Civil Code of Puerto Rico and those of the Code of Civil Procedure, and referring to earlier decisions of the insular Supreme Court, and to comments by the commentators Manresa and Scaevola, MR. JUSTICE HOLMES says (at p. 105):

> "We will not repeat the argument quoted from Manresa and Scaevola that jurisdiction is a matter of adjective law and that the general provisions with regard to it are not repealed by a repeal of the substantive law or change in the Civil Code. 26 P. R. 631, 632. We will do no more than note Manresa's conclusion that although it would be more prudent to apply to the Judge specially designated, any Judge having jurisdiction of this class of cases is made competent by the submission implied from invoking his action. The distinction taken seems to be similar to that which we take between jurisdiction and venue. *Martorell* v. *Ochoa*, 25 P. R. 707, 729. A mistake as to the latter is waived by submission, *Lee* v. *Chesapeake & Ohio Ry. Co.*, 260 U. S. 653, and in the Porto Rican law an *ex-parte* application is an adequate submission. This is a perfectly intelligible view, and when we are assured by the Supreme Court that it long has been taken, 25 P. R. 729; 26 P. R. 634; interrupted only by a momen-

tary obstruction caused perhaps by accepting too broadly and absolutely an expression in *Garzot* v. *De Rubio,* 209 U. S. 283, 303, we see no reason for not taking it here. The fact alleged that this interpretation of the law has become a rule of property, 25 P. R. 730, is very important and is not weakened by there being only a small number of decisions on the point. If it has been accepted by the practices of the community it should not be disturbed except upon an unescapable conclusion that it is wrong."

Mr. Justice Holmes then follows this upon with his famous observation, so frequently quoted, that (pp. 105-106):

"This Court has stated many times the deference due to the understanding of the local courts upon matters of purely local concern. It is enough to cite *De Villanueva* v. *Villanueva,* 239 U. S. 293, 299. *Nadal* v. *May,* 233 U. S. 447, 454. This is especially true in dealing with the decisions of a Court inheriting and brought up in a different system from that which prevails here. When we contemplate such a system from the outside it seems like a wall of stone, every part even with all the others, except so far as our own local education may lead us to see subordinations to which we are accustomed. But to one brought up within it, varying emphasis, tacit assumptions, unwritten practices, a thousand influences gained only from life, may give to the different parts wholly new values that logic and grammar never could have got from the books. In this case a slight difference in the caution felt in dealing with the interest of minors (*Baerga* v. *Registrar of Humacao,* 29 P. R. 440, 442), and a slight change of emphasis in the reading of statutes, explain the divergence between the Supreme Court and the Circuit Court of Appeals. Our appellate jurisdiction is not given for the purpose of remodeling the Spanish American law according to common law conceptions except so far as that law has to bend to the expressed will of the United States. The importance that we attribute to these considerations led to our granting the writ of certiorari and requires us to reverse the judgment below."

Villanueva v. Villanueva, 239 U. S. 293, 298-299.

WHITE, C. J.; *Philippine Islands;* December 6, 1915.

Divorce and Partition of conjugal community property.

CHIEF JUSTICE WHITE, after stating the case, and the assignments of error, says (pp. 298-299).:

> "Under these conditions it is apparent that all the errors relied upon * * * in their essence only dispute the correctness of the facts found by both the Courts below and but challenge the accuracy of the principles of the local law which were applied to the facts for the purpose of deciding the cause. Under these circumstances * * * we content ourselves with saying that we are of the opinion, after examining and weighing them all, that they are without merit for the following reasons: (a) Because insofar as they dispute the concurrent findings of fact of both the courts below they entirely fail to give rise to that conviction of clear error which must be entertained in order to authorize a reversal of the findings, *Texas & Pacific Ry.* v. *Louisiana R. R. Commission,* 232 U. S. 338; *Gilson* v. *United States,* 234 U. S. 380, 383-384; and (b) *Because insofar as they challenge the correctness of the application which the courts made of the local law* to the facts in deciding the cause, *they are totally deficient in that persuasive strength which it is essential they should possess in order to produce the conviction that clear error was committed* by the court below, *and thus lead us to depart from the principles by which we follow and sustain the local law as applied by the court below unless we are constrained to the contrary by a sense of clear error committed".* (Citing *Ker* v. *Couden; Santa Fe Ry.* v. *Friday; and Nadal* v. *May; supra.*) (*Italics supplied.*)

Fernandez v. Ayllon y Ojeda, 266 U. S. 144, 146.

HOLMES, J.; *Puerto Rico;* November 17, 1924.

Suit to set aside sale of land in Puerto Rico formerly belonging to the respondents (plaintiffs), on the ground that the sale made by their testamentary tutor or guardian was void because his appointment had not been recorded in the registry, and no bond given nor oath taken by him

as required by law. The defendants, the petitioners in this Court, relied upon title by the ordinary prescription of ten years possession under a just title and in good faith. MR. JUSTICE HOLMES says (pp. 145-146):

> "The sale took place under an order of the local District Court having jurisdiction over the minors and over the tutor, but the Circuit Court of Appeals overruling the Supreme Court of Porto Rico held that this was not sufficient to constitute just title, * * *. (p. 145).
>
> "The decision of the Supreme Court of Porto Rico turned upon local statutes and local traditions. The caution to be used before overruling such decisions was emphasized in a recent case where the action of the Supreme Court was open to greater doubt than here. *Diaz* v. *Gonzalez*, 261 U. S. 102, 106. For here apart from the respect due to the local judgment its reasoning commands our assent" (p. 146).

This Court accordingly reversed the Circuit Court of Appeals and upheld the insular Supreme Court.

Matos v. Alonso Hermanos, 300 U. S. 429, 432.

McREYNOLDS, J.; *Puerto Rico;* March 29, 1937.

Action by a purchaser of cattle to have the sale annulled and to recover the purchase money, because the cattle, although apparently in good condition, were suffering from tuberculosis from which some died and because of which others were condemned and destroyed by the Health Department.

The Supreme Court of Puerto Rico in reversing the local District Court had held that the sale contract was not void but was voidable at the purchaser's election; that its legal effect and the remedy for its violation were within local Code provisions relating to "redhibitory contracts"; that a limitation of forty days applied; and "that Section 1397 does not exclude the transaction made in this case from the field of warranties".

The Circuit Court of Appeals held the contract of sale illegal—non-existent—as to the cows which had died or

been condemned; and to that extent reversed the judgment of the insular Supreme Court. A dissenting opinion, however, approved the Supreme Court's construction of the Code, and its judgment, in its entirety [81 F. (2d) 930, 934].

This Court said (p. 432):

> "Manifestly the solution of the controversy must turn upon the meaning and effect of the above quoted sections of the Civil Code—local law of Puerto Rico.
>
> "Considering the argument here, the divergent views below, the authorities cited, and 'recognizing the deference due to the understanding of local courts upon matters of purely local concern,' it becomes impossible for us to entertain 'a sense of clear error committed' by the Supreme Court. Following the view so often approved, we think the Circuit Court of Appeals should have accepted and affirmed the ruling there announced after much consideration. *Nadal* v. *May*, 33 U. S. 447, 454; *De Villanueva* v. *Villanueva*, 239 U. S. 293, 299; *Diaz* v. *Gonzalez*, 261 U. S. 102, 105.

Waialua Co. v. Christian, 305 U. S. 91, 109.

REED, J.; *Hawaii;* November 7, 1938.

Two cases concerning the validity of a lease, a contract of maintenance, and a deed conveying or assigning rights of an incompetent to an undivided interest in land in Hawaii. The Supreme Court of Hawaii set aside the deed, and refused to set aside the contract or lease. The Circuit Court of Appeals for the Ninth Circuit reversed (94 F. (2d) 806).

This Court, after stating the facts (pp. 94-103), the decision of the Supreme Court of Hawaii (pp. 103-105), that of the Circuit Court of Appeals (pp. 105-106), "*The Status of the Supreme Court of Hawaii*" (pp. 106-108), and discussing generally the matter of the "*Review of its Decisions*" (pp. 108-109), concludes (pp. 109-110):

> "While the 34th section of the Judiciary Act is not applicable to territories, the arguments of policy in favor of having the state courts declare the laws of the state are applicable to the question of whether or not

territorial courts should declare the law of the territories with the least possible interference. It is true that under the appeal statute the lower court had complete power to reverse any ruling of the territorial court on law or fact; but we are of the opinion that this power should be exercised only in cases of manifest error. • • •

"In so far as the decisions of the Supreme Court of Hawaii are in conformity with the Constitution and applicable statutes of the United States and are not manifestly erroneous in their statement or application of governing principles, they are to be accepted as stating the law of the Territory. Unless there is clear departure from ordinary legal principles, the preference of a federal court as to the correct rule of general or local law should not be imposed upon Hawaii.

"*Decision of the Supreme Court of Hawaii.*—To adopt the legal principles applied by the territorial supreme court in these cases as rules of decision in that jurisdiction, or to construe instruments as it interpreted them, is not manifest error.

"What ever may be the better rule as to the voidableness of the transfer documents of an incompetent, it is not clearly wrong to select the one here chosen.

"The construction of the contract of maintenance by the territorial court of last resort is likewise defensible. The lower court, itself, said the assignment of rents due to the incompetent 'by virtue of being.... devidee under the will....during the term of the natural life of her' the incompetent (see note 5, *supra*), might mean 'that the ward assigned all rents including those to which she might be entitled under the lease to the company and any other lease.' The minority opinion reached this conclusion. Although on consideration of the entire contract the majority reached a different answer, the interpretation of the Supreme Court of Hawaii is not manifestly erroneous. Nor do we see any occasion to re-examine the interpretation that the deed of May 2, 1910 (the relevant portions of which are set out above, *ante*, p. 96), conveyed the rents, issues and profits, assigned to Mrs. Kentwell."

Accordingly this court reversed the decree of the Circuit Court of Appeals, and affirmed that of the Supreme Court of Hawaii.

Sancho Bonet, Treasurer of Puerto Rico, v. Yabucoa Sugar Co., 306 U. S. 505, 509-511.

BLACK, J.; *Puerto Rico;* March 27, 1939.

Sancho Bonet, Treasurer of Puerto Rico, v. Texas Co., 308 U. S. 463, 470-472.

DOUGLAS, J.; *Puerto Rico;* January 2, 1940.

People of Puerto Rico v. Rubert Hermanos, Inc., 315 U. S. 637, 646.

BYRNES, *J.; Puerto Rico;* March 16, 1942.

These three cases are commented upon in the body of this brief (Point I, *ante,* pp. 8-17). Accordingly no comments are made upon them here.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA ESPAÑOLA

COMPRENDE:

...ación de todas las voces y locuciones de uso en el tecnicismo científico-jurídico y en la legislación de España; los aforismos y principios generales del Derecho;

...ación razonada de las instituciones y disposiciones del Derecho en sus diversos ramos: Administrativo, Canónico, Civil (común y foral), Internacional (privado y público), Mercantil, ...ar (de Guerra y Marina), Penal, Político, Procesal, Social, etc.; el Derecho Consuetudinario y las costumbres jurídicas de observancia probada;

...o de los Códigos, Leyes, Reales Decretos, Reales Ordenes, Reglamentos, Circulares é Instrucciones de interés general, vigentes sobre cada materia hasta 31 de Diciembre de 1910;

...mo y ordenado repertorio de Jurisprudencia civil (común y foral), mercantil, penal, administrativa, hipotecaria y contencioso-administrativa, con recopilación de las doctrinas ...as por el Tribunal Supremo de Justicia, por la Presidencia del Consejo de Ministros en las decisiones ...competencias, recursos de queja y conflictos ministeriales, y por la Dirección General de los Registros y del Notariado, y

MINUCIOSOS ÍNDICES CRONOLÓGICOS Y ALFABÉTICOS

POR

Luis Moutón y Ocampo

...renzo M.ª Alier y Cassi, Enrique Oliver Rodríguez y Juan Torres Ballesté

ABOGADOS

CON LA COLABORACIÓN DE

EMINENTES JURISCONSULTOS, PROFESORES Y PUBLICISTAS

Publicación autorizada por R. O. de 4 de Junio de 1910

TOMO VIGESIMONOVENO

BARCELONA

No vamos á reproducir las alegaciones echas en defensa de esas críticas, ni á ntentar nueva definición. Bastará á nuestro ropósito examinar la aplicación que en la octrina y en la jurisprudencia se ha hecho e la idea de tercero, teniendo en cuenta, a la relación del art. 23 con el 27 y otros, a las dudas á que se prestan sus propios extos.

Intervención á que se refiere el art. 27.—Ya lo hemos dicho. Para la ley son terceros quienes no hayan intervenido en el acto ó contrato inscripto. A primera vista esta disposición parece clara, y por lo mismo poco expuesta á dudas. Las ha suscitado, sin embargo, y con razón.

¿Se entenderá que han intervenido el notario y los testigos? De los otorgantes, nada hay que decir: su intervención es evidente; de sus herederos tampoco, porque el sucesor es, para estos efectos jurídicos, la misma persona á quien suceden. El notario y los testigos intervienen en el acto ó contrato; mas la intervención, que no entraña reconocimiento ni pérdida de derechos, no debiera ser, á nuestro juicio, estimada, á los efectos del art. 27; sobre todo los testigos, en la realidad de las cosas, la mayor parte de las veces no prestan atención ni siquiera al fondo ó significación del acto ó contrato, mucho menos á los detalles. El sistema de la ley estriba no en ese solo artículo, sino en la armonía del conjunto formado por él y otros. Si según el artículo 23 los títulos inscribibles no perjudican á tercero si no están inscriptos, y según el 34, aunque conforme al 33 la inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes, los que, no obstante, se ejecuten ú otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, no se invalidan, una vez inscriptos, en cuanto á los que con ella hubieran contratado por título oneroso, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscripto ó de causas que no consten claramente del mismo Registro; creemos sea consecuencia legalmente rigurosa de todo esto que un contratante, para proceder con seguridad y al amparo de la ley, cumple con ver el Registro y dar por no existente, al efecto de que no pueda venir luego en perjuicio suyo todo aquello que en el Registro no aparezca, constele ó no á él particularmente.

Fuerza es reconocer que este rigorismo legal podrá dar lugar á que á veces resulte triunfante la mala fe; pero también es cierto: 1.º, que eso suele ser efecto necesario é inevitable de todo sistema que haga consistir una garantía en procedimientos ó formalidades de carácter exterior; 2.º, que también será posible que extendiéndose el concepto de la intervención, por remediar una injusticia, se incurra en otra, dándose, por ejemplo, como enterado de un contrato á un testigo que ó no se penetró bien de su contenido, ó lo olvidó.

Personas á quienes, aun sin intervenir de modo alguno, se aplica el art. 27.—Como quiera que sea, el Tribunal Supremo se ha inclinado visiblemente á dar una grande amplitud á la aceptación de casos de intervención. Ha llegado á declarar (sents. de 21 de Abril de 1887 y 14 de Octubre de 1905) excluído de la consideración de tercero aun á aquel que, *si bien no intervino en el acto ó contrato*, tuvo de él conocimiento, ó por lo ostensible é indudable del derecho reclamado no puede alegar ignorancia del mismo.

Esa jurisprudencia se ha dado, indudablemente, para evitar que la mala fe utilice el arma que la ley pone á su disposición. Ese es su lado simpático: el reverso de la medalla está en el peligro de que se suponga que tuvo conocimiento de un hecho quien no lo conociera, y en la resistencia que, de mala fe á su vez, puedan oponer, dando lugar á pleitos, quienes, vencidos por la letra del texto legal, se acojan á su espíritu.

Por eso nunca será excesivo el cuidado y estudio de los Tribunales, si se persiste en esa jurisprudencia, para no tomar como

Intervención á que se refiere el art. 27.—Ya lo hemos dicho. Para la ley son terceros quienes no hayan intervenido en el acto ó contrato inscripto. A primera vista esta disposición parece clara, y por lo mismo poco expuesta á dudas. Las ha suscitado, sin embargo, y con razón.

¿Se entenderá que han intervenido el notario y los testigos? De los otorgantes, nada hay que decir: su intervención es evidente; de sus herederos tampoco, porque el sucesor es, para estos efectos jurídicos, la misma persona á quien suceden. El notario y los testigos intervienen en el acto ó contrato; mas la intervención, que no entraña reconocimiento ni pérdida de derechos, no debiera ser, á nuestro juicio, estimada, á los efectos del art. 27; sobre todo los testigos, en la realidad de las cosas, la mayor parte de las veces no prestan atención ni siquiera al fondo ó significación del acto ó contrato, mucho menos á los detalles. El sistema de la ley estriba no en ese solo artículo, sino en la armonía del conjunto formado por él y otros. Si según el artículo 23 los títulos inscribibles no perjudican á tercero si no están inscriptos, y según el 34, aunque conforme al 33 la inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes, los que, no obstante, se ejecuten ú otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, no se invalidan, una vez inscriptos, en cuanto á los que con ella hubieran contratado por título oneroso, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscripto ó de causas legal podrá dar lugar á que á veces resulte triunfante la mala fe; pero también es cierto: 1.º, que eso suele ser efecto necesario é inevitable de todo sistema que haga consistir una garantía en procedimientos ó formalidades de carácter exterior; 2.º, que también será posible que extendiéndose el concepto de la intervención, por remediar una injusticia, se incurra en otra, dándose, por ejemplo, como enterado de un contrato á un testigo que ó no se penetró bien de su contenido, ó lo olvidó.

Personas á quienes, aun sin intervenir de modo alguno, se aplica el art. 27.—Como quiera que sea, el Tribunal Supremo se ha inclinado visiblemente á dar una grande amplitud á la aceptación de casos de intervención. Ha llegado á declarar (sents. de 21 de Abril de 1887 y 14 de Octubre de 1905) excluído de la consideración de tercero aun á aquel que, *si bien no intervino en el acto ó contrato*, tuvo de él conocimiento, ó por lo ostensible é indudable del derecho reclamado no puede alegar ignorancia del mismo.

Esa jurisprudencia se ha dado, indudablemente, para evitar que la mala fe utilice el arma que la ley pone á su disposición. Ese es su lado simpático: el reverso de la medalla esta en el peligro de que se suponga que tuvo conocimiento de un hecho quien no lo conociera, y en la resistencia que, de mala fe á su vez, puedan oponer, dando lugar á pleitos, quienes, vencidos por la letra del texto legal, se acojan á su espíritu.

Por eso nunca será excesivo el cuidado y estudio de los Tribunales, si se persiste en esa jurisprudencia, para no tomar como conocedor de un acto ó contrato á quienes no conste de un modo positivo é indudable que lo eran.

El Tribunal Supremo lo ha reconocido así (sentencia de 23 de Marzo de 1906), al declarar—haciendo implícitamente una muy justa y previsora recomendación á los Tribunales encargados de establecer los hechos, que él, al resolver los recursos, se ve forzado á aceptar, salvo una excepción que pocas veces se da—que la doctrina consignada en varias de sus sentencias, como las de 26 de Junio de 1905, 28 de Junio de 1897, 8 de Mayo de 1901 y 13 de Mayo y 30 de Agosto

---

importa á todos los ciudadanos conocer, y quedando en la ley todo lo puramente reglamentario (organización de los Registros, etc.), aunque nosotros creemos que de hacerse esa reforma, en lo que se llevaría al Código debía incluirse lo referente á la hipoteca.

Martínez Pardos, defendiendo el proyecto de reforma, manifestó simpatías hacia esa aspiración; mas entendió que para su realización no había ambiente á la sazón, por lo que, siendo urgente la modificación de algunos puntos de la ley, era preferible realizar desde luego una modificación parcial y modesta, aplazándose para mejores circunstancias una reforma completa y radical.

No nos convencen las palabras de este culto diputado. Tendrían razón de ser tratándose de una reforma fundamental del régimen de la propiedad inmobiliaria; no á propósito de la separación de materias que proponía Portela. Para preparar ésta bastaban algunas sesiones de la Comisión de Códigos. En todo caso, la reforma del art. 27 y aun la aclaración del 23 hubiera podido hacerse con menor esfuerzo del que costaron algunas de las modificaciones de la ley.

de 1903, á tenor de las que no puede alegar su condición de tercero para oponerse á la nulidad de un derecho aquel que tiene perfecto conocimiento de las condiciones con que hubo de adquirirlo, *aun cuando éstas no resultasen del Registro*, exige y requiere por su naturaleza, en relación con el espíritu del art. 34 de la ley, *que semejante conocimiento se revele evidentemente*, ya por hechos que tienen que herir forzosamente los sentidos, cual acontece, por ejemplo, respecto de determinadas servidumbres aparentes, ya por actos que haya realizado el mismo supuesto tercero, pues sería disconforme con aquel terminante precepto la admisión de presunciones más ó menos lógicas y racionales, contradictorias, en realidad, de su esencial fundamento y alcance.

Fundado en ese prudente criterio, se ha declarado por el Tribunal Supremo no tenerse que reconocer por el adquirente de una finca servidumbres no inscriptas que no estén á la vista, como las de pastos, abrevaderos, etc., sin que por otra parte conste de un modo perfecto que de ellas tuviera conocimiento, ya que no bastan presunciones ni puede obligarse á quien va á efectuar una adquisición á que haga un estudio jurídico de las condiciones de los bienes objeto de ello.

Donde la jurisprudencia es copiosísima y bastante uniforme es al tratarse de las servidumbres continuas y aparentes (acueductos, desagües, luces, etc.), entendiéndose que por hallarse á la vista los signos de ellas no es necesario su inscripción para que el adquirente haya de sufrirlas, por más, observamos nosotros, que esos signos pueden ser recientes, debidos á tolerancia, etc.

No nos parece, en general, afortunada esa interpretación de la ley, aunque comciones de una misma fecha, relativas á una misma finca, se atenderá, según el art. 26, á la hora de la presentación, en el Registro, de los títulos respectivos.

He aquí la regla general. Hay una excepción importante (1); la prevista en el segundo párrafo del art. 23. La inscripción, se dice en él, de las fincas y derechos reales adquiridos por herencia ó legado, no surtirá efecto, en cuanto á tercero, hasta después de transcurridos dos años desde la fecha de la misma. Exceptúanse las inscripciones por título de herencia testada ó intestada, mejora ó legado á favor de herederos forzosos. Hay, por consiguiente, una excepción de la regla general y una excepción de la excepción.

Es este uno de los extremos en que la legislación española ha aparecido obediente á los criterios más contradictorios.

No se hallaba ese párrafo en la primitiva ley Hipotecaria. En la reforma de 1869 se agregó la excepción, por el temor, nada ilusorio ni quimérico, de que el derecho de un legítimo heredero quedara burlado sin que el reconocimiento que de él se hiciera por los Tribunales alcanzara eficacia, como había de suceder si los bienes habían sido ya inscriptos por otro heredero y enajenados á un tercero; á esa excepción se le asignó un plazo de duración de cinco años. Lo que hemos llamado excepción de la excepción se incorporó á la ley al reformarse nuevamente en 1877, volviéndose, al tratarse de herederos necesarios, al rigor del texto primero, por haberse entendido que respecto á los voluntarios no había peligro. Y últimamente, en la reforma de 1909 (2), los cinco años se han reducido á dos.

El artículo correspondiente de la ley anterior, decía que la inscripción *no perjudicará á tercero*, etc. La locución era tan

entes, ya por actos que haya realizado mismo supuesto tercero, pues sería disforme con aquel terminante precepto admisión de presunciones más ó menos gicas y racionales, contradictorias, en alidad, de su esencial fundamento y alnce.

Fundado en ese prudente criterio, se ha clarado por el Tribunal Supremo no nerse que reconocer por el adquirente de a finca servidumbres no inscriptas que o estén á la vista, como las de pastos, revaderos, etc., sin que por otra parte onste de un modo perfecto que de ellas viera conocimiento, ya que no bastan resunciones ni puede obligarse á quien va efectuar una adquisición á que haga estudio jurídico de las condiciones de bienes objeto de ello.

Donde la jurisprudencia es copiosísima bastante uniforme es al tratarse de las rvidumbres continuas y aparentes (acueuctos, desagües, luces, etc.), entendiéndose que por hallarse á la vista los signos e ellas no es necesario su inscripción ara que el adquirente haya de sufrirlas, or más, observamos nosotros, que esos ignos pueden ser recientes, debidos á tolerancia, etc.

No nos parece, en general, afortunada sa interpretación de la ley, aunque comprendemos que sin ella se hubiera incurrido n la dureza de dejar sin efecto servidumbres numerosísimas, produciendo un verdadero y general trastorno en la propiedad privada. Tal vez hubiera sido conveniente dar un plazo con grandes facilidades para la inscripción de las servidumbres, simplificando trámites y suprimiendo tributos, que tanto alejan del registro á los pequeños propietarios á quienes casi resulta imposible el acceso á él, y luego exigir el estricto cumplimiento de la ley sin benevolencias de aplicación que pueden desnaturalizarla.

Cuándo comienza el efecto de la inscripción.—Los arts. 25 y 28 de la ley lo dicen: en la fecha de la inscripción, que es la de la presentación, la cual deberá constar en la inscripción misma; en caso de cuestión sobre preferencia entre dos ó más inscripcripciones por título de herencia testada ó intestada, mejora ó legado á favor de herederos forzosos. Hay, por consiguiente, una excepción de la regla general y una excepción de la excepción.

Es este uno de los extremos en que la legislación española ha aparecido obediente á los criterios más contradictorios.

No se hallaba ese párrafo en la primitiva ley Hipotecaria. En la reforma de 1869 se agregó la excepción, por el temor, nada ilusorio ni quimérico, de que el derecho de un legítimo heredero quedara burlado sin que el reconocimiento que de él se hiciera por los Tribunales alcanzara eficacia, como había de suceder si los bienes habían sido ya inscriptos por otro heredero y enajenados á un tercero; á esa excepción se le asignó un plazo de duración de cinco años. Lo que hemos llamado excepción de la excepción se incorporó á la ley al reformarse nuevamente en 1877, volviéndose, al tratarse de herederos necesarios, al rigor del texto primero, por haberse entendido que respecto á los voluntarios no había peligro. Y últimamente, en la reforma de 1909 (2), los cinco años se han reducido á dos.

El artículo correspondiente de la ley anterior, decía que la inscripción *no perjudicará á tercero*, etc. La locución era tan

(1) Téngase también en cuenta lo dispuesto en el art. 14 de la ley de 5 de Agosto de 1873—que parece, dice Morell, respetarse en el art. 222 de la Hipotecaria—respecto á la suspensión de plazos cuando los libros del Registro han sido destruídos.

(2) En la discusión del proyecto en el Senado, el Conde de Torrenanas, apoyando una enmienda, sostuvo, en punto al legado, que si se trata del hecho á un legitimario, esto es, á un heredero forzoso (necesario, decía la ley anterior), el caso es igual que si no lo fuera, y el perjuicio á tercero no podrá serlo sino después de dos años, porque puede haber herederos que tengan mejor derecho. «En lugar del legado—añadió—me parecería mejor que se previera el caso, que no lo está, no cuando el usufructo es vitalicio, en el cual pudieran algunos entender que no estaba comprendida la palabra *heredero forzoso* el usufructo del cónyuge supérstite, necesita los dos años para que perjudique á tercero? Yo entiendo que no; yo entiendo que está en el caso de los herederos forzosos, de los herederos legitimarios, «pero no vendría mal que lo dijera la ley...»

Tormo opinó que con la fijación de una prescripción que no está en el Código civil, la de los dos años, se establecía una antinomia de las muchas que hay entre el Código y la ley Hipotecaria.

Alvarez Guijarro, en nombre de la Comisión, opuso al primero de los senadores la consideración de que la mención del legado no envolvía peligro y no debía omitirsela, porque teniendo que concurrir todos los herederos á la repartición de sus legítimas, habrán de aprobar las par-

que en el Registro aparezca como dueño ó con derecho para ello, una vez inscriptos, no se invalidan en perjuicio de tercero que contrató de buena fe, aun cuando el acto que produjo la inscripción sea posteriormente declarado nulo, con arreglo á las leyes.

Esta misma doctrina se halla confirmada por el art. 396 de la citada ley Hipotecaria, el 333 del reglamento para su aplicación y por la jurisprudencia.» (*Sent.* 21 Febrero 1870.)

No puede reconocerse el carácter de tercero á los que intervinieron en el acto ó contrato inscripto

«Habiendo sido parte la recurrente y otros acreedores en la escritura de convenio en que se estableció una hipoteca voluntaria que luego se inscribió en el Registro, no pueden ser considerados como terceros conforme al art. 27 de la ley Hipotecaria, puesto que intervinieron en ese contrato.» (*Sent.* 26 Enero 1881.—*Gac.* de la Sala 1.ª)

Los herederos del obligado, como continuadores de su personalidad, no tienen el concepto de tercero

(*Sent.* 27 Enero 1881.)

Para que la persona que no ha intervenido en el acto ó contrato inscripto pueda merecer el concepto de tercero, es preciso que el derecho real que trata de adquirir se encuentre inscripto á favor del que lo enajena.

D. Pedro Dalmau ejercitó la acción negatoria de servidumbre contra D. Ginés Ibran, para que éste declarase que determinadas fincas que el actor había adquirido de su hermano D. Jaime por escritura de compraventa, se hallaban libres del gravamen de servidumbre de paso que el demandado pretendía establecer sobre ellas. Este opuso á la demanda la excepción de cosa juzgada, y habiéndose dictado sentencia absolutoria en las dos instancias, el demandante interpuso recurso de casación fundándose en que no estaba inscripto en el Registro de la Propiedad la servidumbre de referencia.

El Tribunal Supremo declara **no haber lugar** al recurso:

«Según el art. 27 de la ley Hipotecaria, se considera como tercero aquel que no ha intervenido en el acto ó contrato inscripto y es menester, para que merezca aquel concepto, que el derecho real que trata de adquirir se halle inscripto á favor del que lo enajena.

Las fincas afectas á la servidumbre de que se trata, vendidas por don J. D. á su hermano don P. en 22 de Junio de 1876, no consta que se hubiesen inscripto á favor de aquél, y como éste funda su derecho en el título de compraventa de 1876, en virtud del cual, aunque se inscribieron como libres de gravamen las fincas compradas, no puede considerársele como tercero, y por lo tanto, esta inscripción no enerva el derecho de don G. I., declarado en la sentencia firme de 27 de Abril de 1877 recaída en el pleito seguido á instancia de doña T. T., causante de don J. D.

sentencia la doctrina de que la compraventa no transmite al comprador otros derechos que los que tiene el vendedor sobre la cosa enajenada:

«Considerando que la sentencia no infringe la doctrina invocada en el motivo expuesto, porque si bien al comprador no se transmiten más derechos que los que tiene el vendedor, debe esto entenderse sin perjuicio de los que se adquieren por terceros cuando los asientos del Registro les demuestra que la finca está libre de toda limitación, como sucedió en el caso presente, puesto que el contrato celebrado por la recurrente y en que no intervino D. Juan Lorenzo Ayala, no estaba ni podía estar inscripto por su carácter privado.» (*Sent.* 16 Noviembre 1883.—*Gac.* 21 Enero 1884.)

Efectos en cuanto á tercero, de la falta de inscripción de los gravámenes impuestos sobre la propiedad inmueble, y prescripción de los mismos cuando no constan inscriptos el título ó la posesión correspondientes.

«A tenor de los arts. 2.º, 13, 23, 25 y 27 de la ley Hipotecaria, los títulos en que se constituyan ó reconozcan derechos reales han de inscribirse en el Registro de la Propiedad, debiendo las servidumbres constar especialmente en las inscripciones del predio dominante y sirviente, sin cuyo requisito no perjudican á tercero, y la prescripción de tales derechos tampoco produce efecto en cuanto á tercero, según el art. 35 de la misma ley, si no están inscriptos el título ó la posesión correspondiente.

La sentencia que declara en perjuicio de los demandados que adquirieron libre de todo gravamen una finca, la existencia sobre parte de la misma servidumbre de arrancar céspedes para recomponer una presa que poseía el demandante, sin que conste en el Registro de la Propiedad este derecho ni la posesión de tal carga, infringe las disposiciones citadas de la ley Hipotecaria.» (*Sentencia* 23 Diciembre 1884.—*Gac.* 8 Agosto 1885.)

Concepto de tercero para los efectos de la eficacia de las inscripciones hechas en el Registro de la Propiedad.

Doña E. P. de G. adquirió una casa por escritura de compraventa, y don A. V. y otros entablaron demanda contra la misma á fin de que reconociese la existencia de tres censos que pesaban sobre la finca á favor de unas Capellanías, y se ordenase la inscripción de los gravámenes en el Registro de la Propiedad. Estimada la demanda, la señora demandada interpuso recurso de casación, por conceptuar infringidos los arts. 23, 25 y 27 de la ley Hipotecaria, toda vez que compró la casa como libre de toda carga, y las escrituras censuales no se hallaban inscriptas.

El Tribunal Supremo declara **no haber lugar** al recurso:

«Siendo uno de los principales fundamentos y objetos de la ley Hipotecaria el de la publicidad de las cargas ó gravámenes que afectan á la propiedad inmueble para que nadie sea responsable

... herederos del obligado, como continuadores de su personalidad, no tienen el concepto de tercero

(Sent. 27 Enero 1881.)

Para que la persona que no ha intervenido en el acto ó contrato inscripto pueda merecer el concepto de tercero, es preciso que el derecho real que trata de adquirir se encuentre inscripto á favor del que lo enajena.

D. Pedro Dalmau ejercitó la acción negatoria de servidumbre contra D. Ginés Ibran, para que éste declarase que determinadas fincas que el actor había adquirido de su hermano D. Jaime por escritura de compraventa, se hallaban libres del gravamen de servidumbre de paso que el demandado pretendía establecer sobre ellas. Este opuso á la demanda la excepción de cosa juzgada, y habiéndose dictado sentencia absolutoria en las dos instancias, el demandante interpuso recurso de casación fundándose en que no estaba inscripto en el Registro de la Propiedad la servidumbre de referencia.

El Tribunal Supremo declara **no haber lugar** al recurso:

«Según el art. 27 de la ley Hipotecaria, se considera como tercero aquel que no ha intervenido en el acto ó contrato inscripto y es menester, para que merezca aquel concepto, que el derecho real que trata de adquirir se halle inscripto á favor del que lo enajena.

Las fincas afectas á la servidumbre de que se trata, vendidas por don J. D. á su hermano don P. en 22 de Junio de 1876, no consta que se hubiesen inscripto á favor de aquél, y como éste funda su derecho en el título de compraventa de 1876, en virtud del cual, aunque se inscribieron como libres de gravamen las fincas compradas, no puede considerársele como tercero, y por lo tanto, esta inscripción no enerva el derecho de don G. I., declarado en la sentencia firme de 27 de Abril de 1877 recaída en el pleito seguido á instancia de doña T. T., causante de don J. D.

Además, el defecto de inscripción que se opone á dicha sentencia, aun en la hipótesis de que la hecha en virtud de la escritura de 1876 surtiese los efectos que se pretende, no podía tomarse en cuenta, porque el contrato de compraventa de que informa se celebró pendiente el pleito, que terminó en 1877, y aquel defecto se alegó antes de que se ejecutase la sentencia, y por consiguiente no había términos hábiles para que pudiera inscribirse.» *(Sent. 30 Abril 1881.—Gacs. de la Sala 1.ª, t. II.)*

Derechos del tercero que ha inscripto su título en el Registro de la Propiedad

Se declara **no haber lugar** al recurso de casación, interpuesto por el motivo de haber infringido la

«A tenor de los arts. 2.º, 13, 23, 25 y 27 de la ley Hipotecaria, los títulos en que se constituyan ó reconozcan derechos reales han de inscribirse en el Registro de la Propiedad, debiendo las servidumbres constar especialmente en las inscripciones del predio dominante y sirviente, sin cuyo requisito no perjudican á tercero, y la prescripción de tales derechos tampoco produce efecto en cuanto á tercero, según el art. 35 de la misma ley, si no están inscriptos el título ó la posesión correspondiente.

La sentencia que declara en perjuicio de los demandados que adquirieron libre de todo gravamen una finca, la existencia sobre parte de la misma servidumbre de arrancar céspedes para recomponer una presa que poseía el demandante, sin que conste en el Registro de la Propiedad este derecho ni la posesión de tal carga, infringe las disposiciones citadas de la ley Hipotecaria.» *(Sentencia 23 Diciembre 1884.—Gac. 8 Agosto 1885.)*

Concepto de tercero para los efectos de la eficacia de las inscripciones hechas en el Registro de la Propiedad.

Doña E. P. de G. adquirió una casa por escritura de compraventa, y don A. V. y otros entablaron demanda contra la misma á fin de que reconociese la existencia de tres censos que pesaban sobre la finca á favor de unas Capellanías, y se ordenase la inscripción de los gravámenes en el Registro de la Propiedad. Estimada la demanda, la señora demandada interpuso recurso de casación, por conceptuar infringidos los arts. 23, 25 y 27 de la ley Hipotecaria, toda vez que compró la casa como libre de toda carga, y las escrituras censuales no se hallaban inscriptas.

El Tribunal Supremo declara **no haber lugar** al recurso:

«Siendo uno de los principales fundamentos y objetos de la ley Hipotecaria el de la publicidad de las cargas ó gravámenes que afectan á la propiedad inmueble para que nadie sea responsable de los que ignore, es indudable que con arreglo á dicha ley no puede considerarse como tercero al que, si bien no intervino en el acto ó contrato inscripto, tuvo perfecto conocimiento al adquirir la finca por él poseída, de las cargas impuestas sobre ella, doctrina que está de acuerdo con los principios de Derecho, según los cuales no cabe impugnar aquello que se aceptó sin protesta ó que expresa ó tácitamente se consintió.

Doña E. P. de G., no sólo por las estipulaciones que contiene y por las repetidas referencias á los censos que se hace en la escritura de 8 de Enero de 1862, título de dominio de aquélla, sino porque conforme á la certificación del registrador de la Propiedad sobre la casa de la calle del Carmen, en parte de cuyo solar se ha construído la de la

recurrente, pesaba un censo de 132.000 reales de capital con réditos de 3 por 100 al año á favor de una capellanía, pudo enterarse y se enteró realmente de la existencia de esta hipoteca, por lo cual la sentencia recurrida al estimar la demanda de don A. V. y consortes, fundándose en que la doña E. no es tercero para los efectos de la ley Hipotecaria, no infringe los artículos de la misma y doctrina que se invocan en el primer motivo del recurso.» (*Sent.* 8 Octubre 1885.—*Gac.* 28 Enero 1886.)

Los arts. 36, 37 y 42 de la ley Hipotecaria se refieren exclusivamente á los terceros y el 34 contiene á favor de los adquirentes una garantía que no puede aprovecharles cuando se trata de una causa de nulidad ó rescisión de que tengan conocimiento, y que por tanto les afecta con arreglo á las leyes.

(*Sent.* 6 Mayo 1886.—*Gac.* 23 Junio.)

El precepto del art. 143 de la ley Hipotecaria, al declarar que la falta de nota al margen de la inscripción, cuando la obligación futura se haya contraído ó se cumpla la condición suspensiva, no puede aprovechar ni perjudicar á tercero; indica uno de los dos efectos que de esa falta pueden seguirse, pero no quiere decir que no pueda perjudicar ni favorecer al tercero, porque entonces no tendría efecto alguno, y no es esta la mente del legislador.

(*Sent.* 27 Junio 1887.—*Gac.* 19 Septiembre.)

La inscripción en el Registro de la Propiedad no es título de derecho por sí, sino corroboración y garantía de los que revisten tal solemnidad, que deben, por lo tanto, apreciarse cuando se trate de terceros, por su propia naturaleza y extensión y no por los términos más ó menos vagos del Registro.

(*Sent.* 11 Enero 1888.—*Gac.* 27 Abril.)

El art. 27 de la ley Hipotecaria sólo es aplicable tratándose de bienes ó derechos sujetos á inscripción.

«Con arreglo á lo dispuesto en el art. 396 de la ley Hipotecaria, para que no se admita en los Tribunales un documento ó escritura de que haya debido tomarse razón en el Registro y no se haya tomado, es necesario que se presente con objeto de perjudicar á tercero, carácter que para los efectos de dicha ley tiene, según establece el art. 27, la persona que no ha intervenido en el acto ó contrato inscripto.

Tanto por no poderse calificar de tercero á la ejecutante y demandada doña L. G. del P., puesto que no fué inscripta la escritura de cesión de 28 de Junio de 1865, base de la demanda de tercería, que se presentó con ella y que desde entonces viene unida á los autos, como por no haberse anotado el embargo del inmueble, ni aparecer inscripto su dominio á nombre del recurrente, si tratarse, en una, de derecho real alguno que conste en el Registro, es inaplicable la ley Hipotecaria á la cuestión litigiosa, la cual debe resolverse conforme á las prescripciones generales del Derecho.» (*Sent.* 21 [illegible] 1888.—*Gac.* 10 Julio.)

Cuando en el primero se entenderá sin perjuicio de la obligación de inscribir especialmente los referidos derechos, no quita á la simple mención los efectos contra tercero, pues no lo dice, y además, el artículo no tendría sentido y sería contradictorio.

(*Sent.* 22 Mayo 1889.—*Gac.* 28 Julio y 14 Agosto.)

Validez de la enajenación de una finca, en cuanto al tercero que la adquirió del comprador é inscribió su derecho en el Registro de la Propiedad.

«La cuestión capital del pleito, única que entraña una importancia decisiva, no es la de si el Ayuntamiento de Oviedo estaba ó no facultado para enajenar el rincón ó trozo de calle que vendió en 1825 á don F. P., sino la de si puede ó no invalidarse dicha venta en perjuicio de tercero que adquirió ese terreno por título oneroso é inscribió su derecho en el Registro.

En tal concepto, concurriendo como concurren en don R. V. todas las circunstancias que señala el art. 34 de la ley Hipotecaria, en que funda principalmente su demanda, toda vez que por escritura pública de 15 de Febrero de 1886, que fué inscripta en el Registro de la Propiedad, compró el terreno litigioso á doña M. del P. S. que aparecía en dicho Registro como dueña del mismo, la sentencia recurrida que se limita á reconocer y declarar su dominio y el derecho que le asiste para hacer en el expresado terreno las obras que le convengan, con sujeción á las Ordenanzas municipales, no infringe ni puede infringir, por no ser aplicables, las disposiciones legales invocadas en los tres primeros motivos del recurso (1).

Procede también desestimar el motivo 4.° porque el principio jurídico de que lo que es nulo desde su origen no puede convalecer por el transcurso del tiempo, no es ilimitado ó absoluto, y sólo debe entenderse aplicable, según tiene declarado este Tribunal Supremo, cuando la ley, dadas ciertas circunstancias, no reconoce ó crea un derecho que hay que respetar, como sucede en este caso.» (*Sentencia* 8 Noviembre 189[illegible].—*Gacs.* 9 y 10 Diciembre.)

Es nula la transmisión acordada por el Estado en concepto de censos desamortizables, de cargas de misas impuestas sobre los bienes inmuebles y zomstanas al Convenio-ley de 24 de Junio de 1867; por lo que el tercer adquirente de los gravámenes no puede ampararse en la inmunidad otorgada por el art. 34 de la ley Hipotecaria á quien ha inscripto su título.

Muchos años después de haber acordado la Delegación de Capellanías de Madrid, la redención de varios censos que pesaban sobre distintas fincas y que estaban afectos á la celebración de misas, el Estado los cedió á D. Isidro Sánchez, quien los transmitió á D. Enrique Royo y éste á su vez á D.ª Trinidad Casas, la cual inscribió la adquisición del censo consignativo, en el que fueron refundidos todos los expresados, en el Registro de la Propiedad. El delegado de Capellanías formuló demanda á fin de que se declarase nula y sin ningún valor ni efecto la referida inscripción, lo propio que la escritura [illegible] de la cual le fueron transmitidos

...ículos 30, 37 y 41 de la ley Hipotecaria se refieren exclusivamente á los terceros y el 34 contiene á favor de los adquirentes una garantía que no puede aprovecharles cuando se trata de una causa de nulidad ó rescisión de que tengan conocimiento, y que por tanto les afecta con arreglo á las leyes.

(*Sent.* 6 Mayo 1886.—*Gac.* 23 Junio.)

El precepto del art. 143 de la ley Hipotecaria, al declarar que la falta de nota al margen de la inscripción, cuando la obligación futura se haya contraído ó se cumpla la condición suspensiva, no puede aprovechar ni perjudicar á tercero; indica uno de los dos efectos que de esa falta pueden seguirse, pero no quiere decir que no pueda perjudicar ni favorecer al tercero, porque entonces no surtiría efecto alguno, y no es esta la mente del legislador.

(*Sent.* 27 Junio 1887.—*Gac.* 19 Septiembre.)

La inscripción en el Registro de la Propiedad no es título de derecho por sí, sino corroboración y garantía de los que revisten tal solemnidad, que deben, por lo tanto, apreciarse cuando se trate de terceros, por su propia naturaleza y extensión y no por los términos más ó menos vagos del Registro.

(*Sent.* 11 Enero 1888.—*Gac.* 27 Abril.)

El art. 27 de la ley Hipotecaria sólo es aplicable tratándose de bienes ó derechos sujetos á inscripción.

«Con arreglo á lo dispuesto en el art. 396 de la ley Hipotecaria, para que no se admita en los Tribunales un documento ó escritura de que haya debido tomarse razón en el Registro y no se haya tomado, es necesario que se presente con objeto de perjudicar á tercero, carácter que para los efectos de dicha ley tiene, según establece el art. 27, la persona que no ha intervenido en el acto ó contrato inscripto.

Tanto por no poderse calificar de tercero á la ejecutante y demandada doña L. G. del P., puesto que no fué inscripta la escritura de cesión de 28 de Junio de 1865, base de la demanda de tercería, que se presentó con ella y que desde entonces viene unida á los autos, como por no haberse anotado el embargo del inmueble, ni aparecer inscripto su dominio á nombre del recurrente, ni tratarse, en suma, de derecho real alguno que conste en el Registro, es inaplicable la ley Hipotecaria á la cuestión litigiosa, la cual debe resolverse conforme á las prescripciones generales del Derecho.» (*Sent.* 21 Abril 1888.—*Gac.* 22 Julio.)

No puede reputarse como tercero para los efectos de la ley Hipotecaria al que carece de título inscripto

(*Sent.* 20 Junio 1888.—*Gac.* 18 Octubre.)

El art. 29 de la ley Hipotecaria prescribe que surtirá efecto contra tercero el dominio ó cualquier derecho real que se mencione expresamente en las inscripciones ó anotaciones preventivas, aunque no esté consignado en el Registro, por medio de una inscripción separada y especial; y aunque en el párrafo 2.° del mismo artículo se añade que lo dicho en su derecho en el Registro de la Propiedad.

«La cuestión capital del pleito, única que entraña una importancia decisiva, no es la de si el Ayuntamiento de Oviedo estaba ó no facultado para enajenar el rincón ó troso de calle que vendió en 1825 á don F. P., sino la de si puede ó no invalidarse dicha renta en perjuicio de tercero que adquirió ese terreno por título oneroso é inscribió su derecho en el Registro.

En tal concepto, concurriendo como concurren en don R. V. todas las circunstancias que señala el art. 34 de la ley Hipotecaria, en que funda principalmente su demanda, toda vez que por escritura pública de 15 de Febrero de 1886, que fué inscripta en el Registro de la Propiedad, compró el terreno litigioso á doña M. del P. S. que aparecía en dicho Registro como dueña del mismo, la sentencia recurrida que se limita á reconocer y declarar su dominio y el derecho que le asiste para hacer en el expresado terreno las obras que le convengan, con sujeción á las Ordenanzas municipales, no infringe ni puede infringir, por no ser aplicables, las disposiciones legales invocadas en los tres primeros motivos del recurso (1).

Procede también desestimar el motivo 4.° porque el principio jurídico de que lo que es nulo desde su origen no puede convalecer por el transcurso del tiempo, no es ilimitado ó absoluto, y sólo debe entenderse aplicable, según tiene declarado este Tribunal Supremo, cuando la ley, dadas ciertas circunstancias, no reconoce ó crea un derecho que hay que respetar, como sucede en este caso.» (*Sentencia* 8 Noviembre 1890.—*Gacs.* 9 y 10 Diciembre.)

Es nula la transmisión acordada por el Estado en concepto de censos desamortizables, de cargas de misas impuestas sobre los bienes inmuebles y sometidas al Convenio-ley de 24 de Junio de 1867; por lo que el tercer adquirente de los gravámenes no puede ampararse en la inmunidad otorgada por el art. 34 de la ley Hipotecaria á quien ha inscripto su título.

Muchos años después de haber acordado la Delegación de Capellanías de Madrid, la redención de varios censos que pesaban sobre distintas fincas y que estaban afectos á la celebración de misas, el Estado los cedió á D. Isidro Sánchez, quien los transmitió á D. Enrique Royo y éste á su vez á D.ª Trinidad Casas, la cual inscribió la adquisición del censo consignativo, en el que fueron refundidos todos los expresados, en el Registro de la Propiedad. El delegado de Capellanías formuló demanda á fin de que se declarase nula y sin ningún valor ni efecto la referida inscripción, lo propio que la escritura por virtud de la cual le fueron transmitidos los censos.

Citado de evicción el Estado, su representante sostuvo la eficacia de las transmisiones, dictándose sentencia por la Audiencia declarando nula y sin ningún valor ni efecto la inscripción de los seis censos mencionados, así como la escritura de cesión de los mismos. Contra el fallo interpuso recurso de casación el abogado del Estado por reputar infringido: 1.° El art. 34 de la ley Hipotecaria; 2.°, el art. 1.° de la ley de 1.° de Mayo de 1855; 3.°, el

(1) Estos motivos se derivaban del supuesto de que el Ayuntamiento no pudo enajenar el terreno.

. 1.° de la ley de 27 de Febrero de 1856 y el 3.° la de 11 de Julio del mismo año; 4.°, los arts. 4.°, y 7.° del Convenio-ley de 4 de Abril de 1860; , los arts. 5.°, 7.° y 8.° del Convenio-ley de 24 Junio de 1867, y 6.°, la doctrina sustentada r el Tribunal Supremo en varias sentencias y principio de Derecho de que no puede pedir una a quien no tiene acción para ella.

El Tribunal Supremo declara **no haber lugar** al urso:

Considerando que el fallo recurrido no infringe rt. 34 de la ley Hipotecaria ni la doctrina citada el motivo 1.°, porque la nulidad de la escritura 7 de Junio de 1887 y su inscripción en 16 del mo á favor de D.ª Trinidad de las Casas y a no se funda en título posteriormente inscripto d Registro, sino en otro que lo estaba con mucha erioridad, ó sea la escritura de 23 de Septiembre 1847, de la que se tomó razón en 28 siguiente la antigua Contaduría de Hipotecas á favor de memorias de misas sobre los seis censos, que igual carácter y para los propios fines se refuaron en el consignativo constituído en dicha itura por el delegado del Tribunal de esta diócesi, sobre la casa de la calle de Mesón de Paredes, m. 59, de la pertenencia de D. Simeón Avalos:

Considerando que la redención de censos sobre nes afectos á cargas de carácter puramente esiástico no se rige por las leyes desvinculadoras 1855 y 1856, ni por el Convenio-ley de 4 de ril de 1860, sino que está sujeta al Convenio-ley 24 de Junio de 1867, que es la legislación vigente la materia, y por cuyo art. 8.° se confiere la reción de cargas eclesiásticas á la exclusiva competencia del diocesano; y en tal concepto, siendo censo consignativo de que se trata de la clase ies expresada, claro es que el Estado, que ningún presentante tenía en dicho censo, carecía en solutо de facultades para otorgar la escritura redención (1) de 18 de Enero de 1887 á favor de Isidro Sánchez Ruiz, así como éste para otorr la de 7 de Junio inmediato á favor de D.ª Trinidad de las Casas; y es claro, por consiguiente, e la Sala sentenciadora ha aplicado con el debido erto los arts. 5.°, 7.° y 8.° del mencionado Convey de 24 de Junio de 1867 y el 3.° de la Inscción del día siguiente, citados en el motivo 4.°, no ha infringido ni podido infringir las leyes y venio-ley invocados en los motivos 2.° y 3.°:

Considerando que tampoco se infringe en la sencia recurrida la doctrina legal alegada en el otivo 5.°, puesto que la acción de la Delegación Capellanías no nace de la validez ó nulidad la escritura é inscripción de 1887, sino que e su origen y se apoya en la escritura y toma de ión de 1847, y en las facultades que concede al cesano el Convenio-ley de 1867; y porque notiada la Delegación con arreglo al art. 34 de la Hipotecaria, á instancia de D.ª Trinidad de las s, era forzoso á la Delegación reclamar directe, dentro de los treinta días prefijados en ho artículo, contra la escritura é inscripción favor de la D.ª Trinidad, sin cuya reclamación rían quedado aquéllas convalidadas y subsistas, y caducado y perdido el derecho de la Deleción de Capellanías:

«No es aplicable el art. 33 de la ley Hipotecaria que se cita en el tercer motivo á las compras hechas por D. Juan Nachón, D. Elías Alvares y D. Manuel Mortera á D.ª Clara Menéndez Valdés, por hallarse comprendidas estas adquisiciones en una de las excepciones que al precepto general del citado art. 33 establece el art. 34 de la misma ley y en este concepto es procedente el recurso.

Infringe el art. 34 de la ley Hipotecaria la sentencia que anula las adquisiciones realizadas é inscriptas en el Registro de la Propiedad por don Juan Nachón, D. Elías Alvarez y D. Manuel Mortera, porque éstos compraron las fincas de que se trata á D.ª Clara Menéndez Valdés, que en el Registro aparecía con derecho para enajenarlas por haberle sido adjudicadas en la testamentaría que para pago de deudas y gastos se le formó en la partición de la herencia de su difunta madre doña Regina Bernardo Estrada, á favor de quien fueron inscriptas las fincas en 3, 4, 5 y 6 de Junio de 1884; y por lo mismo, aunque se resolviera ó anulara el derecho de la otorgante D.ª Clara Menéndez Valdés, en virtud de la escritura de fundación de las capellanías de Nuestra Señora de la Asunción, título anterior no inscripto, no por esto se invalidarían en cuanto á los terceros Nachón, Alvarez y Mortera, por lo cual la sentencia infringe respecto á estos tres recurrentes el citado art. 34, y no acerca de D. José Vázquez Suárez y D. Salvador Vázquez Faes, que no están en la excepción del citado artículo.» (*Sent.* 12 Junio 1894.—*Gacs.* 5 y 6 Noviembre.)

Si bien tiene declarado el Tribunal Supremo, que conforme á lo dispuesto en los arts. 2.°, 13, 23, 25 y 27 de la ley Hipotecaria, los títulos en que se constituyan ó reconozcan derechos reales han de inscribirse en el Registro de la Propiedad, debiendo las servidumbres constar especialmente en las inscripciones de los predios dominante y sirviente, sin cuyo requisito no perjudican á tercero; y la prescripción de tales derechos tampoco produce efecto en cuanto á tercero, según el art. 35 de la misma ley, si no están inscriptos el título ó la posesión correspondientes; es también doctrina repetidamente declarada en varias sentencias, que no puede considerarse como tercero para los efectos de dicha ley, al que, si no intervino en el acto ó contrato inscripto, tuvo conocimiento al adquirir la finca por el poseída de las cargas impuestas sobre ella, ya que uno de los principales fundamentos y objetos de la ley Hipotecaria es el de la publicidad de las cargas que afectan á la propiedad inmueble para que nadie sea responsable de las que ignore; y no cabe alegar ignorancia de aquello de que se tiene perfecto conocimiento.

(*Sent.* 11 Enero 1895.—*Gacs.* 31 Marzo y 14 Abril.)

La antigua hipoteca tácita á favor de la mujer por sus bienes dotales, no puede hacerse efectiva en bienes adjudicados para pago de deudas, vendidos en tal concepto sin estar sometidos á carga alguna según el Registro y adquiridos por terceras personas.

…r., porque la nulidad de la escritura …de Junio de 1887 y su inscripción en 16 del …mo á favor de D.ª Trinidad de las Casas y …a no se funda en título posteriormente inscripto …l Registro, sino en otro que lo estaba con mucha …rioridad, ó sea la escritura de 23 de Septiembre 1847, de la que se tomó razón en 28 siguiente …la antigua Contaduría de Hipotecas á favor de …memorias de misas sobre los seis censos, que …igual carácter y para los propios fines se refuan…os en el consignativo constituído en dicha …critura por el delegado del Tribunal de esta dió…sis, sobre la casa de la calle de Mesón de Paredes, …m. 59, de la pertenencia de D. Simeón Avalos:

Considerando que la redención de censos sobre …nes afectos á cargas de carácter puramente…clesiástico no se rige por las leyes desvinculadoras …1855 y 1856, ni por el Convenio-ley de 4 de …ril de 1860, sino que está sujeta al Convenio-ley …24 de Junio de 1867, que es la legislación vigente …la materia, y por cuyo art. 8.º se confiere la re…dención de cargas eclesiásticas á la exclusiva com…etencia del diocesano; y en tal concepto, siendo …censo consignativo de que se trata de la clase …les expresada, claro es que el Estado, que ningún …resentante tenía en dicho censo, carecía en …soluto de facultades para otorgar la escritura …redención (1) de 18 de Enero de 1887 á favor de …Isidro Sánchez Ruiz, así como éste para otor…r la de 7 de Junio inmediato á favor de D.ª Tri…idad de las Casas; y es claro, por consiguiente, …e la Sala sentenciadora ha aplicado con el debido …erto los arts. 5.º, 7.º y 8.º del mencionado Conve…io-ley de 24 de Junio de 1867 y el 3.º de la Ins…cción del día siguiente, citados en el motivo 4.º, …no ha infringido ni podido infringir las leyes y …venio-ley invocados en los motivos 2.º y 3.º:

Considerando que tampoco se infringe en la sen…cia recurrida la doctrina legal alegada en el …otivo 5.º, puesto que la acción de la Delegación …Capellanías no nace de la validez ó nulidad …la escritura é inscripción de 1887, sino que …e su origen y se apoya en la escritura y toma de …ón de 1847, y en las facultades que concede al …esano el Convenio-ley de 1867; y porque noti…ó la Delegación con arreglo al art. 34 de la …Hipotecaria, á instancia de D.ª Trinidad de las …as, era forzoso á la Delegación reclamar direc…ente, dentro de los treinta días prefijados en …o artículo, contra la escritura é inscripción …favor de la D.ª Trinidad, sin cuya reclamación …aran quedado aquéllas convalidadas y subsis…tes, y caducado y perdido el derecho de la Dele…ción de Capellanías:

Y considerando que, por lo que se deja expuesto, …cidente la acción con que litiga la referida …egación de Capellanías de esta diócesis y la …procedencia de la infracción que se alega en el …y último motivo.» *(Sent.* 18 Enero 1894.—*…*. 3 Marzo.)

…ringe el art. 34 de la ley Hipotecaria, la sentencia …e invalida las adquisiciones de bienes enajenados …los actuales poseedores por personas que los …enían inscriptos á su favor, y que á su vez los …scribieron á su nombre igualmente en el Re…istro de la Propiedad.

(1) Debe decir *transmisión*.

tera, porque éstos compraron las fincas de que se trata á D.ª Clara Menéndez Valdés, que en el Registro aparecía con derecho para enajenarlas por haberle sido adjudicadas en la hijuela que para pago de deudas y gastos se le formó en la partición de la herencia de su difunta madre doña Regina Bernardo Estrada, á favor de quien fueron inscriptas las fincas en 3, 4, 5 y 6 de Junio de 1884; y por lo mismo, aunque se resolviera ó anulara el derecho de la otorgante D.ª Clara Menéndez Valdés, en virtud de la escritura de fundación de las capellanías de Nuestra Señora de la Asunción, título anterior no inscripto, no por esto se invalidarían en cuanto á los terceros Nachón, Alvarez y Mortera, por lo cual la sentencia infringe respecto á estos tres recurrentes el citado art. 34, y no acerca de D. José Vázquez Suárez y D. Salvador Vázquez Facs, que no están en la excepción del citado artículo.» *(Sent.* 12 Junio 1894.—*Gacs.* 5 y 6 Noviembre.)

Si bien tiene declarado el Tribunal Supremo, que conforme á lo dispuesto en los arts. 2.º, 13, 23, 25 y 27 de la ley Hipotecaria, los títulos en que se constituyan ó reconozcan derechos reales han de inscribirse en el Registro de la Propiedad, debiendo las servidumbres constar especialmente en las inscripciones de los predios dominante y sirviente, sin cuyo requisito no perjudican á tercero; y la prescripción de tales derechos tampoco produce efecto en cuanto á tercero, según el art. 35 de la misma ley, si no están inscriptos el título ó la posesión correspondientes; es también doctrina repetidamente declarada en varias sentencias, que no puede considerarse como tercero para los efectos de dicha ley, al que, si no intervino en el acto ó contrato inscripto, tuvo conocimiento al adquirir la finca por él poseída de las cargas impuestas sobre ella, ya que uno de los principales fundamentos y objetos de la ley Hipotecaria es el de la publicidad de las cargas que afectan á la propiedad inmueble para que nadie sea responsable de las que ignore; y no cabe alegar ignorancia de aquello de que se tiene perfecto conocimiento.

(Sent. 11 Enero 1895.—*Gacs.* 31 Marzo y 14 Abril.)

La antigua hipoteca tácita á favor de la mujer por sus bienes dotales, no puede hacerse efectiva en bienes adjudicados para pago de deudas, vendidos en tal concepto sin estar sometidos á carga alguna según el Registro y adquiridos por terceras personas.

«Si bien por la ley de Partida que se cita como infringida (la 33, tít. XIII, Partida 5.ª) en el único motivo del recurso, tenían las mujeres casadas hipoteca tácita sobre los bienes del marido por sus aportaciones dotales en los términos que la misma prescribe, esta ley es inaplicable al caso actual; porque además de tratarse de una finca adjudicada á D. Manuel Ottega, padre de los recurrentes, para pago de deudas en la testamentaría de la madre de aquél, abuela de los últimos, exenta, por tanto, de dicha hipoteca tácita, ha sufrido dos transmisiones de dominio inscriptas en el Registro de la Propiedad, y estas inscripciones á favor de terceros adquirentes por título oneroso están garan-

...as por la ley Hipotecaria, que en sus arts. 24 y 34 dispone: que surtirán su efecto aun contra los acreedores singularmente privilegiados por la legislación común, no pudiendo invalidarse, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscripto, ó de causas que no resulten claramente del mismo Registro, cuando realmente nada constaba en éste relativo á gravamen hipotecario de clase alguna sobre la finca en cuestión.

»Tampoco sería de eficacia legal en este caso la aplicación de la ley de Partida invocada por los recurrentes, y no ha podido por ello ser infringida; porque obligados éstos á la evicción y saneamiento por la expresada finca, como herederos forzosos de su padre que la vendió, sin que conste que asumieran la herencia de éste, antes bien que solicitaron y obtuvieron judicialmente la declaración de sus herederos, no sólo tendrían que responder de lo mismo que piden, como sucesores del padre en sus derechos y obligaciones, sino que hasta carecen de acción para reclamarlo, por ser condición precisa para ello la división de la herencia, haciendo posesión de los bienes del obligado, lo cual no han realizado, y por tanto, confundido en ellos los dos conceptos de acreedores y deudores, extinguiéndose toda obligación según leyes que oportunamente se citan en los fundamentos del fallo recurrido.» *(Sentencias 11 Mayo 1895.—Gac. 26 Agosto.)*

El cesionario de un crédito cuyo pago se aseguró con hipoteca, no puede ampararse en los arts. 36 y 38, caso 4.°, de la ley Hipotecaria, por no poder ser considerado como tercero con relación á su cedente.

(Sent. 12 Febrero 1896.—Gacs. 8 y 9 Marzo.)

El tercer poseedor de bienes hipotecados no puede reclamársele el cumplimiento de la obligación que garantizan, sin requerir previamente de pago al deudor principal.

«No siendo como no es el demandado deudor principal en la obligación reclamada, sino sólo poseedor de la casa sobre que fué constituída la hipoteca para asegurar la responsabilidad contraída por el padre del recurrente, el Tribunal sentenciador no ha cometido infracción del art. 127 de la ley Hipotecaria al declarar que antes de reclamar del tercer poseedor de la finca hipotecada, cuyo verdadero carácter tiene el recurrido, debió el actor cumplir el requisito del requerimiento al deudor principal, según exige el citado artículo; siendo ninguna aplicación tienen al caso actual los demás artículos de la ley Hipotecaria,.. referentes á la naturaleza y efectos de la hipoteca, que en nada modifican dicha prescripción legal.» *(Sent. 14 Enero 1896.—Gac. 9 Abril.)*

La prohibición de los arts. 23 y 396 de la ley Hipotecaria de admitir documentos no inscriptos en el Registro de la Propiedad, ante los Tribunales, sólo se refiere al caso en que haya un tercero que alegue algún derecho real que pueda ser perjudicado por el documento no inscripto, pero no á las cuestiones que surjan entre el dueño de un inmueble y los acreedores personales del causante del mismo que pretendan realizar su derecho en la finca.

personal quirografario ó escriturario, porque lo dispuesto en ese artículo es un complemento de la doctrina fundamental establecida en el 23, que al determinar que los títulos no inscriptos en el Registro no perjudiquen á tercero, alude al tercero que adquiera el dominio ó un derecho real sobre la misma finca, y porque así lo ha declarado repetidas veces este Tribunal Supremo al fijar la verdadera inteligencia del art. 27, acomodándose á los principios que informan la referida ley.

»Por lo expuesto, no teniendo D. Dionisio Ondovilla, acreedor de los causahabientes de D.ª Dolores Sureda, derecho real alguno sobre los bienes embargados á su instancia que fueron objeto de la tercería de dominio, el título en que los terceristas apoyaron su demanda, consistente en la partición de los bienes quedados por fallecimiento de don Cristóbal Gómez Magaña y de su esposa D.ª Dolores Sureda, la cual fué aprobada por sentencia judicial, y en la que se adjudicaron á los recurrentes, hijos del matrimonio anterior del primero, parte de esos bienes, como de la procedencia exclusiva de su padre, pudo oponerse sin estorbo alguno legal al acreedor Ondovilla; y por lo tanto, la Sala sentenciadora, al declararla ineficaz, por no haberse protocolado la partición ni inscripto en el Registro correspondiente, ha infringido el art. 396 de la ley Hipotecaria, invocado en el motivo 2.° del recurso por su errónea inteligencia é indebida aplicación, y como consecuencia de ella las disposiciones que se alegan en los otros fundamentos.» *(Sent. 23 Mayo 1896.—Gacs. 20 y 22 Septiembre.)*

El comprador de bienes inscriptos que los adquiere de la persona á cuyo nombre lo están, no sufre los efectos de la anulación del título de aquélla.

»Fuera válido ó nulo el expediente en que se hizo á la condesa dicha adjudicación de bienes, como el demandado no intervino en él al adquirirlos por compra y registrarlos á su nombre, le ampara su derecho el art. 34 de la ley Hipotecaria, como tercero que es, puesto que se los transmitió onerosamente la condesa, que aparecía en el Registro con derecho para ello, sin que al así estimarlo la sentencia recurrida y absolver al demandado se hayan infringido los artículos de la ley Hipotecaria y doctrina del Supremo que se citan en el cuarto motivo» (1). *(Sent. 15 Junio 1896.—Gac. 30 Septiembre.)*

No pueden prevalecer los derechos de ciertos pueblos á la servidumbre de pastos sobre fincas cuyos terceros poseedores los adquirieron como libres, y en tal concepto estaban inscriptas en el Registro de la Propiedad.

»Si bien el art. 33 de la ley Hipotecaria establece que la inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes, los que se ejecuten ú otorguen, según dispone el artículo 34, por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscriptos no se invalidarán en cuanto á los que con ella hubiesen contratado por título oneroso, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscripto ó de causas que no resulten claramente del Registro, pues en este caso se encuentran los demandantes, cualesquiera que

...de la ley de Partida invocada por los ...ntes, y no ha podido por ello ser infringida: ...que obligados éstos á la evicción y saneamiento ...la expresada finca, como herederos forzosos de ...padre que la vendió, sin que conste que acep...ron la herencia de éste, antes bien que solicita...n y obtuvieron judicialmente la declaración de ...s herederos, no sólo tendrían que responder de ...mismo que piden, como sucesores del padre en ...derechos y obligaciones, sino que hasta carecen ...acción para reclamarlo, por ser condición pre...a para ello la división de la herencia, haciendo ...sión de los bienes del obligado, lo cual no han ...plido, y por tanto, confundido en ellos los dos ...eptos de acreedores y deudores, extinguiéndose ...a obligación según leyes que oportunamente se ...an en los fundamentos del fallo recurrido.» *(Sen...cia* 11 Mayo 189?.—*Gac.* 26 Agosto.)

...cionario de un crédito cuyo pago se aseguró con ...hipoteca, no puede ampararse en los arts. 36 y 38, ...caso 4.°, de la ley Hipotecaria, por no poder ser ...considerado como tercero con relación á su codeud...

(Sent. 12 Febrero 1896.—*Gacs.* 8 y 9 Marzo.)

...l tercer poseedor de bienes hipotecados no puede ...reclamársele el cumplimiento de la obligación que ...garantizan, sin requerir previamente de pago al ...deudor principal.

«No siendo como no es el demandado deudor ...incipal en la obligación reclamada, sino sólo po...edor de la casa sobre que fué constituída la ...poteca para asegurar la responsabilidad con...ída por el padre del recurrente, el Tribunal sen...enciador no ha cometido infracción del art. 127 ...la ley Hipotecaria al declarar que antes de re...mar del tercer poseedor de la finca hipotecada, ...yo verdadero carácter tiene el recurrido, debió ...actor cumplir el requisito del requerimiento al ...deudor principal, según exige el citado artículo; ...inguna aplicación tienen al caso actual los ...más artículos de la ley Hipotecaria... referentes ...la naturaleza y efectos de la hipoteca, que en ...da modifican dicha prescripción legal.» *(Sent.* 14 ...ano 1896.—*Gac.* 9 Abril.)

...prohibición de los arts. 23 y 396 de la ley Hipo...tecaria de admitir documentos no inscriptos en ...el Registro de la Propiedad, ante los Tribunales, ...sólo se refiere al caso en que haya un tercero que ...ostente algún derecho real que pueda ser perjudi...cado por el documento no inscripto, pero no á las ...cuestiones que surjan entre el dueño de un inmueble ...y los acreedores personales del causante del mismo ...que pretendan realizar su derecho en la finca.

«El precepto consignado en el art. 397 de la ley ...potecaria, conforme al cual no deben ser admi...dos en los Juzgados y Tribunales, y por ende ...arecen de eficacia los documentos no inscriptos ...el Registro de la Propiedad en que se consti...yan, trasmitan, reconozcan, modifiquen ó extin...an derechos sujetos á inscripción, si el objeto de ...presentación fuese hacer efectivo en perjuicio ...tercero el que debió inscribirse, sólo se refiere ...caso en que el tercero ostente un derecho real ...no á los conflictos que puedan surgir entre el ...cho ó el titular de un derecho *in re* y un acreedor villa, acreedor de los causahabientes de D.ª Dolores Bureda, derecho real alguno sobre los bienes embargados á su instancia que fueron objeto de la tercería de dominio, el título en que los terceristas apoyaron su demanda, consistente en la partición de los bienes quedados por fallecimiento de don Cristóbal Gómez Magaña y de su esposa D.ª Dolores Bureda, la cual fué aprobada por sentencia judicial, y en la que se adjudicaron á los recurrentes, hijos del matrimonio anterior del primero, parte de esos bienes, como de la procedencia exclusiva de su padre, pudo oponerse sin estorbo alguno legal al acreedor Ondovilla; y por lo tanto, la Sala sentenciadora, al declararla ineficaz, por no haberse protocolado la partición ni inscripto en el Registro correspondiente, ha infringido el art. 396 de la ley Hipotecaria, invocado en el motivo 2.° del recurso por su errónea inteligencia é indebida aplicación, y como consecuencia de ella las disposiciones que se alegan en los otros fundamentos.» *(Sent.* 23 Mayo 1896.—*Gacs.* 20 y 22 Septiembre.)

El comprador de bienes inscriptos que los adquiere de la persona á cuyo nombre lo están, no sufre los efectos de la anulación del título de aquella.

«Fuera válido ó nulo el expediente en que se hizo á la condesa dicha adjudicación de bienes, como el demandado no intervino en él al adquirirlos por compra y registrarlos á su nombre, le ampara su derecho el art. 34 de la ley Hipotecaria, como tercero que es, puesto que se los transmitió onerosamente la condesa, que aparecía en el Registro con derecho para ello, sin que al así estimarlo la sentencia recurrida y absolver al demandado se hayan infringido los artículos de la ley Hipotecaria y doctrina del Supremo que se citan en el cuarto motivo» (1). *(Sent.* 15 Junio 1896.—*Gac.* 30 Septiembre.)

No pueden prevalecer los derechos de ciertos pueblos á la servidumbre de pastos sobre fincas cuyos terceros poseedores los adquirieron como libres, y en tal concepto estaban inscriptas en el Registro de la Propiedad.

«Si bien el art. 33 de la ley Hipotecaria establece que la inscripción no convalida los actos ó contratos que sean nulos con arreglo á las leyes, los que se ejecuten ú otorguen, según dispone el artículo 34, por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscriptos no se invalidarán en cuanto á los que con ella hubiesen contratado por título oneroso, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscripto ó de causas que no resulten claramente del Registro, pues en este caso se encuentran los demandantes, cualesquiera que sea el derecho de los pueblos demandados al disfrute de pastos en las fincas que aquéllos adquirieron á título oneroso por persona que aparecía con derecho á la transmisión del dominio pleno de ellas, sin que resultara de las propias inscripciones, donde en su caso debían constar, conforme á lo dispuesto en el art. 13 de la ley Hipotecaria, según se hizo constar en la establecida á favor del pueblo de Porto, los gravámenes que pudieran afectarles, ni fuesen de los actores conocidos, como se pretende en el motivo 8.°, ya que este punto esencial

(1) Los arts. 33, 34 y 27?

de Julio de 1895, vendió las 28 fincas del pleito Diego López Rodríguez, quien á su vez, en 11 mismo mes, las enajenó al demandante, D. Toribio Moreno, que fundado en el título de estas ventas, así como en el posterior hecho de haber logrado su inscripción en el Registro, entabló la acción reivindicatoria de las expresadas fincas contra su procedora D.ª Elisa Ortiz:

Considerando que supuestos tales hechos, al dar la Sala segunda de lo Civil de esta Audiencia lugar á la reivindicación pretendida por el fundamento de reconocer á Moreno el carácter de tercero en la posesión de las expresadas fincas y preferente título, por estar inscripto, al de la parte demandada, ha cometido en primer término las infracciones alegadas en los motivos 5.º y 6.º del recurso (1); porque D. Toribio Moreno no adquirió de López Míguez derecho alguno que apareciese del Registro, puesto que la inscripción fué posterior, como queda expuesto, ni puede consiguientemente invocar la garantía del mismo, y porque no resultando del Registro con anterioridad á la inscripción los derechos enajenados por el Estado, que tampoco aparece hecha por título alguno de verdadera propiedad á favor de éste, sino todo lo más de mera presentación, que no puede anular el de los particulares, es evidente que el título de D.ª Elisa Ortiz, como de verdadero dominio por razón del origen de los bienes y de su adjudicación, es preferente al inscripto, ya que de esta inscripción misma no se deriva en todo caso la posibilidad de que el verdadero dueño reclamase contra el hecho de una presentación mal acordada, y es jurisprudencia constante conforme con la ley que una inscripción de carácter posesorio no puede prevalecer contra un título de dominio.» (*Sent.* 6 Junio 1902.—*Gac.* 11 Agosto.)

La prohibición del Derecho procesal civil de admitir en juicio documentos no inscriptos, se refiere al caso en que se trate de hacerlos valer contra los que tengan el concepto de terceros, según la ley Hipotecaria, cuyo carácter no puede reconocerse en la persona que no aduce en contra otro título inscripto.

En sentencia ejecutoria se condenó á D.ª Susana Serrat á entregar la mitad de una finca á D. Buenaventura Quera, y á éste á que indemnizase los gastos útiles y necesarios que en ella había hecho. Pendiente la ejecución del fallo, cedió Quera su derecho, por escritura de 7 de Abril de 1896, á D.ª Antonia Oliveras, que entabló demanda contra el heredero de D.ª Susana, para que restituyera la finca en cuestión al ser y estado que tenía antes de una corta de árboles que había efectuado en la misma.

El demandado se opuso, alegando que la escritura de cesión no podía producir efecto contra tercero, por no haber sido inscripta en el Registro, y que no podía surtirlo contra él por venir á alterar la relación jurídica establecida en una ejecutoria, no pudiendo obligársele á aceptar como deudor á persona distinta de la condenada.

Desestimada la demanda por la Audiencia, interpuso la actora recurso de casación, fundado en haberse infringido el art. 396 de la ley de Enjuiciamiento civil, en relación con los 23 y 27 de la ley Hipotecaria, porque el demandado no había presentado título alguno inscripto de la finca litigiosa, y no podía ostentar el carácter ni los privilegios de tercero, y porque la circunstancia de hallarse ó no inscripto el título en que funda su derecho una de las partes, no obsta á su estimación, cuando aquella á quien perjudica, no deriva el suyo de otro inscripto.

El Tribunal Supremo declara **haber lugar** al recurso:

«Considerando que la escritura de 7 de Abril de 1896, por ser sólo de mera cesión de los mismos derechos ya existentes y registrados, no altera ni ha podido alterar la situación jurídica del recurrido D. Enrique Jordá, que no tenía frente á los cedentes carácter de tercero, ni aduce tampoco título alguno inscripto en él, como sería necesario para poder atribuirle tal carácter, con arreglo á la ley Hipotecaria y á la jurisprudencia de este Tribunal Supremo, siendo visto por ello que ha sido aplicado indebidamente á la resolución del litigio el art. 396 de la antecitada ley, que sólo prohibe la admisión de documentos cuando con ellos se trata de hacer efectivos derechos en perjuicio de los que según la misma merecen concepto de tercero, y que siendo dicho artículo el único fundamento en que se apoya y por el que ha sido dictada la sentencia recurrida, procede la casación al tenor de lo solicitado en el primer motivo del recurso.» (*Sent.* 17 Enero 1903.—*Gac.* 4 Febrero.)

El poseedor de una finca que la sigue ocupando después de adjudicada á su acreedor no puede ostentar los derechos de tercero, respecto á ella, ni evitar el desahucio á pretexto de que el título del adjudicatario no ha sido inscripto.

Una señora era deudora de cierta cantidad, asegurada con hipoteca de una casa que le fué embargada y adjudicada en pago al acreedor.

Este inscribió su derecho, y años después entabló demanda de desahucio contra dicha señora que seguía ocupando la finca. Acordado el lanzamiento, la misma interpuso recurso de casación contra el fallo, porque infringía el art. 396 de la ley Hipotecaria, ya que fué admitido por los Tribunales el título que ostentaba la parte actora, sin embargo de no hallarse inscripto.

El Tribunal Supremo declara **no haber lugar** al

(1) La recurrente alegó en los motivos 5.º y 6.º, las siguientes infracciones:

«5.º Los arts. 445 del Código civil y 403 de la ley Hipotecaria, pues... doña Elisa Ortiz poseyó y sigue poseyendo las 28 fincas que se litigan, habiéndose rechazado antes por medio de dos interdictos las intrusiones, como é intentos de posesión de la parte contraria, no existiendo, por consiguiente, términos hábiles para recobrar á D. Diego López y D. Toribio Moreno como poseedores, así como tampoco á la Hacienda, que ha reconocido su falta total de derecho, pero en último caso, más que puede concederse, conforme al sentido que esos actos atribuye la sent. de este T. S. de 5 Mayo 1901, es que el Estado inscribiera su supuesta posesión y que esta misma posesión se inscribiese luego en forma favorable á favor de López y Moreno, con lo cual tendría lugar completa aplicación el precepto legal antes citado de que siendo dueña la recurrente y teniendo mejores títulos y un derecho superior al de la Hacienda y al que adquirientes la inscripción de mera posesión hecha á favor de aquélla y de éstos no puede perjudicar á doña Elisa Ortiz aunque entonces no tuviera inscripto su do-

...las expresadas fincas y prefereáte ..., por estar inscripto, al de la parte demandante, ha cometido en primer término las infracciones alegadas en los motivos 5.° y 6.° del recurso (1), ...que D. Toribio Moreno no adquirió de López ...ningún derecho alguno que apareciese del Registro, puesto que la inscripción fué posterior, ...como queda expuesto, ni puede consiguientemente ...invocar la garantía del mismo, y porque no resulta ...del Registro con anterioridad á la inscripción ...derechos enajenados por el Estado, que tampoco ...fueron hecha por título alguno de verdadero propietario á favor de éste, sino todo lo más de mera ...posesión, que no puede anular el de los particulares, es evidente que el título de D.ª Elisa ..., como de verdadero dominio por razón del ...pago de los bienes y de su adjudicación, es preferente al inscripto, ya que de esta inscripción misma ...fluye en todo caso la posibilidad de que el verdadero dueño reclamase contra el hecho de una ...posesión mal acordada, y es jurisprudencia ...constante conforme con la ley que una inscripción ...de carácter posesorio no puede prevalecer contra ...título de dominio.» (*Sent.* 6 Junio 1902.—*Gac.* 21 Agosto.)

La prohibición del Derecho procesal civil de admitir en juicio documentos no inscriptos, se refiere al caso en que se trata de hacerlos valer contra los que tienen el concepto de terceros, según la ley Hipotecaria, cuyo carácter no puede reconocerse en la persona que no aduce en contra otro título inscripto.

En sentencia ejecutoria se condenó á D.ª Susana Serrat á entregar la mitad de una finca á

---

(1) La recurrente alegó en los motivos 5.° y 6.°, las ...siguientes infracciones:

«1.° Los arts. 445 del Código civil y 1213 de la ley Hipotecaria, pues... doña Elisa Ortiz poseyó y sigue poseyendo las 38 fincas que se litigan, habiéndose rechazado ...por medio de dos interdictos las intromisiones, cobros é intentos de posesión de la parte contraria, no ...siendo, por consiguiente, términos hábiles para recobrar á D. Diego López y D. Toribio Moreno como poseedores, así como tampoco á la Hacienda, que ha recogido su falta total de derecho, pero en último caso, ...más que puede considerarse, conforme al sentido que ...estas actas atribuye la sent. de este T. S. de 5 Mayo ...1899, es que el Estado inscribiera su supuesta posesión ...y esta misma persona debe inscribirse luego en forma ...nueva á favor de López y Moreno, con la cual tendría ...cumplida aplicación el precepto legal antes ...citado de que siendo dueña la recurrente y poseyendo ...el título y un derecho superior al de la Hacienda y al ...de los adquirentes la inscripción de mera posesión hecha ...á favor de aquélla y de éstos no puede perjudicar á doña ...Elisa Ortiz aunque entonces no tuviera inscripto su dominio...»

«2.° Los arts. 33, 34 y 396 de la ley Hipotecaria... puesto que habiéndose demostrado que la enajenación hecha ...á la Hacienda es nula, pues haber vendido una cosa que ...no era suya..., aparece también comprobada la consecuencia lógica de la nulidad de la consiguiente inscripción, ...que á López y Moreno, puede considerárseles como ...tercero, amparados por la excepción del mencionado ...34, porque cuando uno y otro compraron no había ...ninguna inscripción en que apoyarse, ya que caso de ...haberla sería de posesión, no de propiedad; y por más que ...la recurrente doña Elisa no tenía entonces inscripto su título, su derecho aparece siempre como superior al ...de los adquirentes de las fincas...»

que no podía surtirlo contra él por venir á alterar la relación jurídica establecida en una ejecutoria, no pudiendo obligársele á aceptar como deudor á persona distinta de la condenada.

Desestimada la demanda por la Audiencia, interpuso la actora recurso de casación, fundado en haberse infringido el art. 396 de la ley de Enjuiciamiento civil, en relación con los 33 y 27 de la ley Hipotecaria, porque el demandado no había presentado título alguno inscripto de la finca litigiosa, y no podía ostentar el carácter ni los privilegios de tercero, y porque la circunstancia de hallarse ó no inscripto el título en que funda su derecho una de las partes, no obsta á su estimación, cuando aquella á quien perjudica, no deriva el suyo de otro inscripto.

El Tribunal Supremo declara **haber lugar** al recurso:

«Considerando que la escritura de 7 de Abril de 1896, por ser sólo de mera cesión de los ahamos derechos ya existentes y registrados, no altera ni ha podido alterar la situación jurídica del recurrido D. Enrique Jordá, que no tenía frente á los cedentes carácter de tercero, ni aduce tampoco título alguno inscripto en él, como sería necesario para poder atribuirle tal carácter, con arreglo á la ley Hipotecaria y á la jurisprudencia de este Tribunal Supremo, siendo visto por ello que ha sido aplicado indebidamente á la resolución del litigio el art. 396 de la antecitada ley, que sólo prohibe la admisión de documentos cuando con ellos se trata de hacer efectivos derechos en perjuicio de los que según la misma merecen concepto de tercero, y que siendo dicho artículo el único fundamento en que se apoya y por el que ha sido dictada la sentencia recurrida, procede la casación al tenor de lo solicitado en el primer motivo del recurso.» (*Sent.* 17 Enero 1903.—*Gac.* 4 Febrero.)

El poseedor de una finca que la sigue ocupando después de adjudicada á su acreedor no puede estimar los derechos de tercero, respecto á ella, ni evitar el desahucio á pretexto de que el título del adjudicatario no ha sido inscripto.

Una señora era deudora de cierta cantidad, asegurada con hipoteca de una casa que le fué embargada y adjudicada en pago al acreedor.

Este inscribió su derecho, y años después entabló demanda de desahucio contra dicha señora que seguía ocupando la finca. Acordado el lanzamiento, la misma interpuso recurso de casación contra el fallo, porque infringía el art. 396 de la ley Hipotecaria, ya que fué admitido por los Tribunales el título que ostentaba la parte actora, sin embargo de no hallarse inscripto.

El Tribunal Supremo declara **no haber lugar** al recurso:

«Considerando que no es de apreciar la infracción del art. 396 de la ley Hipotecaria, alegada en el único motivo del recurso, porque aparte la inexactitud de la afirmación del recurrente, relativa á no tener inscripto su derecho de dominio el actor sobre la finca objeto del desahucio, el precepto del expresado artículo es de todas suertes inaplicable al caso del actual pleito, porque dada la naturaleza de la acción ejercitada, y no pudiendo ostentar D.ª María Péres Rodríguez derecho alguno de dominio después de haberse adjudicado

...ón en cuestión al desahuciante, carece en abso... de base el supuesto de ser tercero dicho recu... para los efectos de lo preceptuado en el ...lo antes citado, así como en el 27 de la misma ... (*Sent.* 21 Enero 1903.—*Gac.* 27 Febrero.)

...nilegio de que no se invaliden respecto á tercero ... actos ejecutados cuando del Registro no conste ...motivo de su nulidad ó rescisión, no favorece al ...ero que conocía que la persona que la transmitió ... derechos sobre los bienes inscriptos, carecía de ...libre disposición de éstos.

...n hijo vendió á su padre por escritura pública ... bienes que tenía inscriptos en el Registro y ...el comprador no se cuidó de inscribir á su ...bre. Más adelante, el propio hijo hipotecó los ...os bienes á favor de D. Rafael Tosquella y ...Martín Carcasona, en garantía de un préstamo ...de los mismos recibió, y éstos inscribieron el ...o en el Registro. Vencida la obligación, los ...amistas entablaron demanda ejecutiva con... á deudor, obteniendo el embargo de la finca ...a en garantía, sobre la cual inició una tercería ...dominio el padre, pidiendo que se declarase nula ...hipoteca, porque al constituirla carecía su hijo ...ólo derecho sobre los bienes afectos al prés... Estimada la tercería en atención á que ...ado el préstamo se concertó los prestamistas ...as que el inmueble había salido del dominio ...prestatario, se interpuso recurso de casación ...ra el fallo de segunda instancia, bajo el su... de que infringía los arts. 34 y 25 de la ley ...otecaria y la doctrina concordante.

El Tribunal Supremo declara **no haber lugar** al ...rso:

Considerando que el sentido y espíritu del ar... 34 de la ley Hipotecaria no es tan absoluto, ...la repetida jurisprudencia de este Tribunal Su..., que otorgue la consideración de tercero al ...contrata un préstamo con hipoteca sobre un ...ueble, á sabiendas de que ha sido anteriormente ...cado por el mismo que con él contrató, aun ...ndo esto no aparezca del Registro, siempre ...dicho conocimiento se haya revelado en actos ...pios del adquirente, ó en hechos cuya signifi... no pueda desconocerse, demostrativos de ...sentimiento, porque en tal supuesto falta el ...damento y razón de la ley para que á este cono...iento se le pueda atribuir dicha trascendencia ...al sin desvirtuar el precepto terminante de la ...Hipotecaria, pues siendo uno de sus principales ...tos el de la publicidad de las cargas, gravá... ...s y demás vicisitudes que afecten á la pro...dad inmueble para que nadie sea responsable ...la que ignore, es indudable que, con arreglo á ...a ley, no puede considerarse como tercero al ...si bien no intervino en el acto ó contrato, tuvo ...rto conocimiento de él, doctrina que está de ...erdo con los principios de Derecho, según los ...les no cabe impugnar aquello que se aceptó sin ...esta, ó que expresa ó tácitamente se consintió: Considerando que declarado probado por la Sala ...tenciadora que D. Rafael Tosquella y D. Mar... Carcasona tenían conocimiento y les constaba ...los bienes que D. Luis de Mercader les debía ...garantía del préstamo que les firmó en escritura ...o de Septiembre de 1895, no pertenecían á éste, ...á su padre D. Joaquín de Mercader, á quien ...había transferido por otra escritura de 2 de ...no ha cometido las infracciones de los arts. 25 y 34 de la ley Hipotecaria que se alegan en los dos motivos del presente recurso, para alegar las cuales infracciones se prescinde del supuesto de hecho á que antes se hace referencia.» (*Sent.* 13 Mayo 1903. —*Gac.* 8 Junio.)

Es eficaz la adquisición de una mina, enajenada en procedimiento administrativo de apremio, por virtud de escritura judicial inscripta á favor de los adquirentes en el Registro de la Propiedad; sin que obste á ello que el procedimiento fuese después declarado nulo, cuando la causa de la nulidad no constaba en la inscripción de dominio extendida á nombre del deudor.

El dueño de una mina inscripta á su nombre en el Registro de la Propiedad, fué sometido á procedimiento administrativo de apremio á consecuencia del cual se le embargó dicha mina. Enajenada ésta en pública subasta, fué adjudicada á D. Francisco García Tamurejo, que transmitió su derecho á diferentes personas, á favor de quienes la autoridad judicial otorgó escritura de venta en nombre y representación del deudor. Algunas de éstas cedieron el suyo á otras, pero todas inscribieron su participación respectiva en el Registro. Declarado nulo el apremio que se había seguido contra el dueño de la mina, el propio interesado entabló demanda judicial para que se reconociese que también eran nulas las adquisiciones de la mina realizadas por consecuencia de aquel procedimiento. La Audiencia accedió á esta pretensión, y contra la sentencia interpusieron recurso de casación los compradores de la mina, por entender que infringía los arts. 27, 34, 36 y 37 de la ley Hipotecaria (motivos 1.° á 5.°).

El Tribunal Supremo declara **haber lugar** al recurso:

«Considerando que según los preceptos claros y terminantes de los arts. 34, 36 y 37 de la ley Hipotecaria, los actos ó contratos que se ejecuten ú otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto á tercero, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante por causas que no resulten claramente del mismo Registro, ni pueden tampoco prevalecer contra terceros, acciones rescisorias ó resolutorias que deban su origen á causas que no consten explícitamente en aquél:

Considerando: que los recurrentes... tienen notoriamente el carácter de terceros en el contrato de venta otorgado judicialmente á favor de D. Francisco García Tamurejo, por consecuencia del procedimiento de apremio seguido contra D. Angel López Ceca, dueño de la mina que fué objeto del apremio y de la subasta, porque, además de no haber sido parte en dicho contrato, adquirieron sus respectivas participaciones en la expresada mina, unos del referido García Tamurejo, otros de los que ya habían adquirido por contrato con éste, después de inscripta por el mismo en el Registro la adquisición del inmueble, y porque, anulado el primer contrato por la resolución administrativa, dictada á instancia de Ceca, en virtud de la que fué declarada la nulidad del procedimiento de apremio, ni en el primitivo título del mencionado Ceca, ni en el de García Tamurejo, aparece que se hiciera referencia alguna á la reclamación del primero, de la cual pudiera derivarse, como se derivó,

vendió á su padre por escritura pública
bienes que tenía inscriptos en el Registro y
el comprador no se cuidó de inscribir á su
re. Más adelante, el propio hijo hipotecó los
s bienes á favor de D. Rafael Tosquella y
rtín Carcasona, en garantía de un préstamo
e los mismos recibió, y éstos inscribieron el
en el Registro. Vencida la obligación, los
mistas entablaron demanda ejecutiva con-
deudor, obteniendo el embargo de la finca
en garantía, sobre la cual inició una tercería
minio el padre, pidiendo que se declarase nula
poteca, porque al constituirla carecía su hijo
ho derecho sobre los bienes afectos al prés-
Estimada la tercería en atención á que
o el préstamo se concertó los prestamistas
a que el inmueble había salido del dominio
restatario, se interpuso recurso de casación
el fallo de segunda instancia, bajo el su-
to de que infringía los arts. 34 y 25 de la ley
tecaria y la doctrina concordante.

Tribunal Supremo declara **no haber lugar** al
so:

«Considerando que el sentido y espíritu del ar-
o 34 de la ley Hipotecaria no es tan absoluto,
a repetida jurisprudencia de este Tribunal Su-
mo, que otorgue la consideración de tercero al
contrata un préstamo con hipoteca sobre un
ueble, á sabiendas de que ha sido anteriormente
nado por el mismo que con él contrató, aun
io esto no aparezca del Registro, siempre
dicho conocimiento se haya revelado en actos
os del adquirente, ó en hechos cuya significa-
n no pueda desconocerse, demostrativos de
esentimiento, porque en tal supuesto falta el
damento y razón de la ley para que á este cono-
iento se le pueda atribuir dicha trascendencia
al sin desvirtuar el precepto terminante de la
Hipotecaria, pues siendo uno de sus principales
tos el de la publicidad de las cargas, gravá-
es y demás vicisitudes que afecten á la pro-
ad inmueble para que nadie sea responsable
a que ignore, es indudable que, con arreglo á
a ley, no puede considerarse como tercero al
, ó bien no intervino en el acto ó contrato, tuvo
ecto conocimiento de él, doctrina que está de
uerdo con los principios de Derecho, según los
les no cabe impugnar aquello que se aceptó sin
uesta, ó que expresa ó tácitamente se consintió:
Considerando que declarado probado por la Sala
enciadora que D. Rafael Tosquella y D. Mar-
Carcasona tenían conocimiento y les constaba
los bienes que D. Luis de Mercader les debía
garantía del préstamo que les firmó en escritura
20 de Septiembre de 1895, no pertenecían á éste,
ni á su padre D. Joaquín de Mercader, á quien
los había transferido por otra escritura de 2 de
iembre de 1894, sin que contra esta aprecia-
n de prueba exista recurso deducido en forma;
sentencia recurrida aplica rectamente la doctri-
antes expuesta, y al negar á los recurrentes la
sideración ó concepto de terceros respecto del
trato de cesión ó transferencia de bienes hecha
D. Luis de Mercader en favor de su padre don
aquín, y al dar lugar á la tercería de dominio
ducida por éste declarando la nulidad de la hipo-
a constituída en favor de Tosquella y Carcasona
ndando cancelar su inscripción en el Registro,
constaba en la inscripción de dominio extendida á nombre del deudor.

El dueño de una mina inscripta á su nombre en el Registro de la Propiedad, fué sometido á procedimiento administrativo de apremio á consecuencia del cual se le embargó dicha mina. Enajenada ésta en pública subasta, fué adjudicada á D. Francisco García Tamurejo, que transmitió su derecho á diferentes personas, á favor de quienes la autoridad judicial otorgó escritura de venta en nombre y representación del deudor. Algunas de éstas cedieron el suyo á otras, pero todas inscribieron su participación respectiva en el Registro. Declarado nulo el apremio que se había seguido contra el dueño de la mina, el propio interesado entabló demanda judicial para que se reconociese que también eran nulas las adquisiciones de la mina realizadas por consecuencia de aquel procedimiento. La Audiencia accedió á esta pretensión, y contra la sentencia interpusieron recurso de casación los compradores de la mina, por entender que infringía los arts. 27, 34, 36 y 37 de la ley Hipotecaria (motivos 1.° á 5.°).

El Tribunal Supremo declara **haber lugar** al recurso:

«Considerando que según los preceptos claros y terminantes de los arts. 34, 36 y 37 de la ley Hipotecaria, los actos ó contratos que se ejecuten ú otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto á tercero, aunque después se anule ó resuelva el derecho del otorgante por causas que no resulten claramente del mismo Registro, ni pueden tampoco prevalecer contra terceros, acciones rescisorias ó resolutorias que deban su origen á causas que no consten explícitamente en aquél:

Considerando: que los recurrentes... tienen notoriamente el carácter de terceros en el contrato de venta otorgado judicialmente á favor de D. Francisco García Tamurejo, por consecuencia del procedimiento de apremio seguido contra D. Angel López Ceca, dueño de la mina que fué objeto del apremio y de la subasta, porque, además de no haber sido parte en dicho contrato, adquirieron sus respectivas participaciones en la expresada mina, unos del referido García Tamurejo, otros de los que ya habían adquirido por contrato con éste, después de inscripta por el mismo en el Registro la adquisición del inmueble, y porque, anulado el primer contrato por la resolución administrativa, dictada á instancia de Ceca, en virtud de la que fué declarada la nulidad del procedimiento de apremio, ni en el primitivo título del mencionado Ceca, ni en el de García Tamurejo, aparece que se hiciera referencia alguna á la reclamación del primero, de la cual pudiera derivarse, como se derivó, la nulidad del mencionado apremio, habiendo consiguientemente los referidos recurrentes adquirido sus participaciones mineras con la garantía segura del Registro, puesto que respecto de estos terceros afirma el Tribunal sentenciador que, *en su modo de adquirir la mina, ignoraban que existiese vicio que lo invalidara, debiendo ser considerados poseedores de buena fe:*

Considerando: que, por lo que acaba de exponerse, son de estimar, en primer término las infracciones alegadas en los cuatro motivos primeros